



Handbuch zum neuen Planungs- und Baugesetz (PBG)

St.Gallen, **Stand 8. Februar 2021** (mit angepasster Kommentierung zu Art. 40, 90, 100, 108, 122, 130 und 153 PBG)

Das vorliegende Handbuch zum Planungs- und Baugesetz (PBG) ist ein Arbeitsinstrument der Rechtsabteilung des Baudepartementes. Als Hilfsmittel für die Praxis soll das Handbuch den mit der Anwendung des PBG befassten Personen dienen.

Das Handbuch enthält zum einen für jeden Artikel eine Zusammenfassung der wesentlichen Neuerungen sowie Hinweise zur Botschaft und zur parlamentarischen Beratung.

Zum anderen enthält es zu einzelnen Artikeln eine Rubrik mit weiterführenden Bemerkungen der Rechtsabteilung („Bemerkungen RA“). Es ist vorgesehen, diese Rubrik fortlaufend zu ergänzen und die Bemerkungen gegebenenfalls inhaltlich anzupassen. Die Bemerkungen der Rechtsabteilung sind nicht verbindlich; insbesondere bleiben Entscheide der Departementsvorsteherin in Rechtsmittelverfahren ausdrücklich vorbehalten.

Abkürzungsverzeichnis

Das Abkürzungsverzeichnis befindet sich am Ende dieses Dokumentes.

Art. PBG	Marginalie	Art. BauG	Wesentliche Neuerungen / Parlamentarische Beratung	Bemerkungen RA
1	Ortsplanung	2	Wesentliche Neuerungen Abs. 1 entspricht in Bezug auf die Kompetenz zur Ortsplanung Art. 2 Abs. 1 BauG. In Abs. 3 wird definiert, was unter den Begriff "kommunale Nutzungspläne" fällt. Auch werden teilweise neue Begrifflichkeiten verwendet. Neu ist insbesondere die Rede von Rahmennutzungsplänen. Diese bestehen aus Baureglement und Zonenplan. Zukünftig sind ausschliesslich diese Begriffe zu verwenden (Begriffe wie Überbauungs- oder Gestaltungsplan entfallen).	



			<p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Speziell hervorgehoben wurde das Subsidiaritätsprinzip.</p>	
2	Kantonsplanung	3	<p>Wesentliche Neuerungen Das PBG sieht keine regionalen Planungsinstrumente mehr vor (bisher Art. 35 ff. BauG). Abs. 1 stellt dafür klar, dass sich der Kanton auch um die wesentlichen regionalen Interessen kümmern muss (z.B. angemessene Koordination unter den Ortsplanungen der einzelnen Gemeinden). Dadurch soll die Regionalplanung - im Vergleich zu heute - gestärkt werden. Der kantonale Richtplan wird entsprechend um einen Teil "Regionen" erweitert. Auch wird die Planungsorganisation in den Regionen und die Abstimmung mit dem AREG im Richtplan festgelegt. Als weiteres Planungsinstrument werden die kantonalen SNP genannt (Abs. 2 - vgl. dazu Art. 32 f. PBG). Bisher war dies einzig für Deponiepläne von regionaler oder kantonaler Bedeutung möglich (Art. 28ter BauG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Im Rahmen der parlamentarischen Beratung wurde die Berücksichtigung kommunaler Interessen (Abs. 1) bei der kantonalen Planung ergänzt. Die Pflicht zur Respektierung der Gemeindeautonomie soll dadurch ausdrücklich auch in diesem Zweckartikel (und nicht nur in Art. 4 Abs. 2 PBG) zum Ausdruck kommen.</p>	
3	Agglomerationsprogramme		<p>Wesentliche Neuerungen Der Bund fördert die Planung und den Ausbau der Agglomerationsverkehrsinfrastruktur. Mit Art. 3 PBG wird eine gesetzliche Grundlage für die vom Bund geforderten Agglomerationsprogramme geschaffen. Eine entsprechende Regelung fehlte im BauG. Dabei geht es in diesem Artikel insbesondere um die Regelung der Zuständigkeiten. So kann die Regierung u.a. die grundlegenden Spielregeln für die Entwicklung und</p>	



			<p>Festsetzung von Agglomerationsprogrammen und die Massnahmenumsetzung im kantonalen Richtplan behördenverbindlich regeln. Auch ausserhalb von Agglomerationen können entsprechende Programme gefördert werden (Abs. 3). Den interessierten Gemeinden steht es frei, den für ein solches Raumprogramm massgebenden funktionalen Raum zu bestimmen. In der ersten Vernehmlassungsvorlage war noch eine spezielle Regelung für sog. "regionale Raumprogramme" (ausserhalb von Agglomerationen) vorgesehen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Artikel war unumstritten. Speziell hervorgehoben wurde, dass es um die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastruktur geht (jedoch beispielsweise nicht um Energieinfrastruktur).</p>	
4	Kantonaler Richtplan	42	<p>Wesentliche Neuerungen Der Mindestinhalt des kantonalen Richtplans wird durch das Bundesrecht (Art. 8 und 8a RPG) vorgegeben. Mit der jüngsten RPG-Revision hat sich der Katalog der in den kantonalen Richtplänen zwingend festzulegenden Vorgaben erheblich vergrössert. Da es zukünftig keine Regionalpläne mehr gibt, sollen die zentralen Ergebnisse der planerischen Abstimmungen innerhalb einer Region in den kantonalen Richtplan (und nicht in die - nicht behördenverbindlichen - kommunalen Richtpläne) einfließen.</p> <p>Abs. 1 entspricht inhaltlich Art. 42 BauG. Abs. 2 soll die privilegierte Stellung der Gemeinden und Regionen bei der Erarbeitung verdeutlichen. Der Begriff der Zusammenarbeit ist dem Bundesrecht entliehen, das die Behörden ebenfalls zur Zusammenarbeit verpflichtet (Art. 7 RPG). Gemäss VoKo ist unter Zusammenarbeit eine Partnerschaft unter Respektierung der beidseitigen besonderen Kompetenzen zu verstehen. Abs. 3 war bereits in dem vom Volk am 15. November 2015 verworfenen VII. Nachtrag zum BauG (Geschäft Nr. 22.15.01) vorgesehen und wurde so ins PBG übernommen. Der Bund verlangt vom Kanton alle</p>	



			<p>vier Jahre einen Bericht über den Stand der Richtplanung (Art. 9 RPV). Ein analoger Bericht ist dem KR vorzulegen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Im Vorfeld umstritten war insbesondere, ob der KR oder die Regierung den kantonalen Richtplan erlässt. Aufgrund der Volksabstimmung vom 15. November 2015 wird diese Kompetenz bei der Regierung belassen. E-PBG sah eine Bestimmung zum Inhalt des Richtplans vor (so hätten die Gemeinden z.B. zu Massnahmen verpflichtet werden können, die auf die Erreichung von Mindestdichten abzielen würden). In der VoKo wurde diese Bestimmung mit Verweis auf Art. 8 und 8a RPG (bundesrechtliche Vorgaben zu Mindestinhalt) aufgehoben. Abs. 2 wurde dafür neu eingefügt.</p>	
5	Kommunaler Richtplan - Inhalt	5	<p>Wesentliche Neuerungen Aus Abs. 1 ergibt sich, dass der kommunale Richtplan ein obligatorisches Steuerungsinstrument der Gemeinden ist. Abs. 2 soll der Notwendigkeit Rechnung tragen, künftig stärker über die politischen Grenzen hinweg in funktionalen Räumen zu planen (vgl. auch Art. 15 Abs. 3 RPG für die Nutzungsplanung) und die Planungsergebnisse abgestimmt in den kommunalen Richtplänen (oder ev. im kantonalen Richtplan) zu verankern. Diese Regelung entspricht jedoch weitgehend (neu gibt es keine Regionalpläne mehr) Art. 5 Abs. 4 BauG. Auch ist die Erstellung eines Massnahmenkonzepts zum Schutz vor den Naturgefahren neu zwingend vorzusehen (Abs. 3).</p> <p>Parlamentarische Beratung Es wurde erläutert, dass die Siedlungsdimensionierung - aufgrund der fehlenden Behördenverbindlichkeit des kommunalen Richtplans - im kantonalen Richtplan geregelt wird. Durch die VoKo wurde lediglich Abs. 1 mit "insbesondere" ergänzt, um klarzustellen, dass auch weitere Entwicklungsaufgaben (z.B. Versorgung) über den kommunalen Richtplan gesteuert werden können.</p>	



6	Kommunaler Richtplan - Erlass und Wirkung	5	<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmung entspricht im Wesentlichen Art. 5 BauG. Der kommunale Richtplan bleibt weiterhin nur begleitend. Dies bedeutet, dass die Gemeinde von ihrem eigenen Richtplan nicht ohne sachliche Begründung abweichen sollte. Für Kanton und Nachbargemeinden hat der kommunale Richtplan keinerlei Bindungswirkung. Neu ist gesetzlich verankert, dass das AREG zumindest vor Erlass angehört werden muss und den kommunalen Richtplan von der Gemeinde zur Kenntnisnahme erhält (vgl. auch Art. 3 PBV). Für das Verfahren (Mitwirkung) zum Erlass des kommunalen Richtplans ist auf Art. 34 PBG zu verweisen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Umstritten war insbesondere, ob der kommunale Richtplan begleitend (wie in der Vernehmlassungsvorlage II und im E-PBG vorgesehen) oder behördenverbindlich (wie in Vernehmlassungsvorlage I vorgesehen) sein soll sowie ob er der Genehmigung durch den Kanton bedarf. Ein diesbezüglicher Antrag (Behördenverbindlichkeit/Genehmigung) hatte im Kantonsrat jedoch keine Chance. Es wurde argumentiert, dass die "begleitende Wirkung" Rücksicht darauf nehme, dass es sich um ein Planungsinstrument mit Planungsabsichten handle. Auch wurde vorgebracht, dass die Verbindlichkeit rechtsstaatlich bedenklich wäre und zu einem Demokratiedefizit führen würde. Mit der Beibehaltung der bestehenden Regelung ist jedoch auch klar, dass die Bedeutung des kommunalen Richtplans mit dem PBG nicht gestärkt wird und es ein relativ schwaches Steuerungsinstrument der Gemeinde bleibt.</p> <p>Verordnungsbestimmung Nach Art. 3 Abs. 1 Bst. a und b PBV ist das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zuständig für Stellungnahme zu und die Kenntnisnahme von kommunalen Richtplänen.</p>	
7	Zonenplan und Baureglement	8; 9; 28 ^{octies}	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 entspricht materiell Art. 9 Abs. 1 BauG.</p>	



		<p>Abs. 2 sieht einerseits vor, dass die Gemeinde ein BauR zu erlassen hat (bisher Art. 7 BauG) und übernimmt andererseits von Art. 8 BauG die Bestimmung, dass im BauR die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften enthalten sind. Auch ergibt sich daraus, dass lediglich Bestimmungen ins BauR aufgenommen werden können, die im PBG vorgesehen sind.</p> <p>Abs. 3 Bst. a sieht nun explizit vor, dass Zonenarten differenziert werden können. Dies war bisher bereits der Fall, auch wenn dies (mit Ausnahme von Art. 11 Abs. 2 BauG) nicht explizit im BauG festgeschrieben war.</p> <p>Abs. 3 Bst. b übernimmt die Regelung von Art. 28octies BauG. In der Botschaft werden als mögliche Nutzungseinschränkungen der Ausschluss von Rotlichtbetrieben oder verkehrsintensiven Einrichtungen genannt.</p> <p>Abs. 3 Bst. c führt sodann neu eine Sondernutzungsplanpflicht ein. Damit diese Planungsverpflichtung nicht als eine Art ewige Planungszone gebraucht wird, ist die Verpflichtung an Fristen gebunden. Kommt innert Frist kein SNP zustande, kann nach Regelbauweise gebaut werden. Als Beispiel wird in der Botschaft die Möglichkeit genannt, dass Gemeinden für Schwerpunktzonen generell festlegen können, dass nur aufgrund eines SNP gebaut werden könne. Auch in einem geschützten Ortsbild oder einer exponierten Wohnzone kann eine Sondernutzungsplanpflicht Sinn machen. Im Unterschied zur Planungszone hat die Sondernutzungsplanpflicht den Vorteil, dass der Grundeigentümer im Vorherein weiss, dass eine Planungspflicht besteht. Die Planungszone erfolgt demgegenüber meist (überfallartig), wenn bereits ein Baugesuch aufliegt.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Im Rahmen der Beratungen der VoKo wurde insbesondere Abs. 3 Bst. c einlässlich diskutiert. Die Bestimmung wurde dahingehend ergänzt, dass herausgehoben wurde, dass ein besonderes öffentliches Interesse erforderlich ist. Dieser ausdrückliche Hinweis - auch wenn grundsätzlich jede Planungsmassnahme eines öffentlichen Interesses bedarf - soll der</p>	
--	--	--	--



			<p>Klarheit und Transparenz dienen. Zunächst war zudem angedacht, dass eine Sondernutzungsplanpflicht nur "in besonderen Fällen" vorgesehen werden könne, da sie nicht der Regelfall darstellen dürfe. Auf diesen Zusatz wurde aber verzichtet. Trotzdem soll die Sondernutzungsplanpflicht die Ausnahme bleiben. Hingegen wurden die Voraussetzungen für den Erlass näher umschrieben. Entsprechend wurde eingefügt, dass die Gemeinde den Zweck des SNP (z.B. besondere Bauweise, besonders hochwertige Gestaltung) im Zonenplan zu umschreiben habe. Auch dies diene der Transparenz und der Rechtssicherheit. Demgegenüber wurde auf das Erfordernis der (von der VoKo ursprünglich vorgesehenen) Umschreibung des Inhalts des SNP im Zonenplan verzichtet. Dies, da der Inhalt des SNP zum Zeitpunkt des Erlasses des Zonenplans i.d.R. noch nicht feststehe.</p>	
8	Verfügbarkeit von Bauland - Grundsatz	<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmung wurde neu geschaffen und führt Art. 15a RPG aus. Art. 8 PBG soll das den Gemeinden zur Verfügung gestellte Instrumentarium gegen die Baulandhortung zusammengefasst verankern. Abs. 2 Bst. b stellt ein Anwendungsfall der Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG) dar. Ziel ist es, die Verfügbarkeit im gegenseitigen Einvernehmen vorab vertraglich zu regeln. Dies soll insbesondere bei Neueinzonungen der Regelfall sein. Das vorgesehene Kaufsrecht folgt - im Unterschied zum gesetzlichen Kaufsrecht im Sinn von Art. 9 PBG - den Regeln des Zivilrechts (Art. 216 ff. OR). Für die Anmerkung im Grundbuch muss der Kaufpreis bestimmt oder bestimmbar sein. Mit Abs. 2 Bst. c wird Art. 15a Abs. 2 RPG Folge geleistet. Diese Bestimmung stellt primär ein Instrument bei nicht überbauten Grundstücken, die im Zeitpunkt der Invollzugsetzung des PBG bereits der Bauzone zugewiesen sind, zur Verfügung. Aus- und Umzonungen dürften eher selten eine Lösung sein, weil die geltende Zonenordnung i.d.R. zweckmässig ist und deshalb Zonenplanänderungen grundsätzlich keinem öffentlichen Interesse entsprechen. Die Verpflichtung hat durch eine anfechtbare Verfügung zu erfolgen. Dies stellt natürlich ein Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Mit Art. 8</p>		



		<p>und 9 PBG wird hierfür eine gesetzliche Grundlage geschaffen. Ist in einem bestimmten Gebiet das Angebot an verfügbarem Bauland ungenügend, so ist darin nach der Botschaft des Bundesrats zur Teilrevision des RPG vom 20. Januar 2010 (BBl 200, S. 1077) ein Musterbeispiel eines öffentlichen Interesses zu sehen, das eine Fristansetzung rechtfertigt. Auch möglich ist beispielsweise ein öffentliches Interesse, Grundstücke an strategischen Schlüsselstellen der Überbauung zuzuführen.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Im Rahmen der parlamentarischen Beratung waren die Instrumente für die Baulandmobilisierung sehr umstritten. Ziel des Artikels ist insbesondere eine Übersicht über alle Instrumente die zur Baulandmobilisierung zur Verfügung stehen zu verschaffen. Neu wurde durch die VoKo Abs. 2 Bst. b eingefügt. Dadurch soll insbesondere die Bedeutung der Vertragsraumordnung als zentrales Element der Baulandmobilisierung hervorgehoben werden. Dadurch könnten individuelle Lösungen ausgehandelt werden. Jedoch wurde insbesondere die Ausgestaltung des Kaufsrecht umfassend diskutiert. Es soll nur als "ultima ratio" beansprucht werden. Die Bestimmung wurde dahingehend ergänzt, dass die Frist auf fünf Jahre festgesetzt wurde (in E-PBG war lediglich allgemein von einer Frist die Rede). Die einheitliche Frist soll eine Ungleichbehandlung in den Gemeinden verhindern. Auch wurde durch die VoKo der Verweis auf Art. 9 PBG eingefügt (in E-PBG war nur Änderung der Zonenzuweisung vorgesehen). Bei Grundstücken in Randgebieten, die nicht erschlossen seien, stehe die Auszonung im Vordergrund. Bei Grundstücken in Zentren, stehe das Kaufsrecht im Vordergrund.</p> <p>Durch die in Art. 8 PBG aufgeführten Massnahmen und der Frist von wenigstens fünf Jahren zur Überbauung wird dem subsidiären Charakter des gesetzlichen Kaufrechts Rechnung getragen. Die Massnahmen können aber unabhängig voneinander Anwendung finden. Es handelt sich nicht um ein Kaskadensystem (Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt jedoch nach mildester Massnahme).</p> <p>Die Instrumente zur Baulandmobilisierung (Art. 8 PBG), das Kaufsrecht</p>	
--	--	---	--



		(Art. 9 PBG) und das Rückkaufsrecht (Art. 10 PBG) werden im Bericht der VoKo vom 25. April 2016 eingehend dargestellt.	
9	Gesetzliches Kaufsrecht der Gemeinde	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Für die Entstehung des Kaufsrechts müssen vier Voraussetzungen erfüllt sein: (1) unterbliebene Überbauung während fünf bzw. acht Jahren trotz vorhandener Groberschliessung (Abs. 1), (2) Verstreichen einer weiteren, von der Gemeinde angesetzten zweijährigen Nachfrist (Abs. 2), (3) keine Zugehörigkeit zu einer Erweiterungsreserve von Betrieben (Abs. 4), (4) Nachweis des Scheiterns eines freihändigen Erwerbs zum Verkehrswert (Abs. 2).</p> <p>Das Verfahren (der Zeitablauf) lässt sich in Überbauungs- und Wartefrist, Nachfrist und Ausübung des Kaufsrechts unterteilen (vgl. Grafik im Bericht der VoKo vom 25. April 2016, S. 2).</p> <p>Überbauungs- und Wartefrist: Die Frist beträgt fünf bzw. acht Jahre und beginnt in jedem Fall frühestens ab Vollzugsbeginn des PBG.</p> <p>Nachfrist: Nach abgelaufener Wartefrist verfügt die Gemeinde noch eine wenigstens zweijährige Nachfrist. Die Ansetzung der Nachfrist ist wiederum anfechtbar. Während dieser Nachfrist muss die Gemeinde versuchen, das Grundstück freihändig zu erwerben. Können sich die Parteien nicht einigen, setzt die Schätzungskommission die Höhe des Verkehrswertes fest. Dies kann auf Antrag der Gemeinde bereits vor der Beschlussfassung über den Kredit durch Rat oder Bürgerschaft erfolgen (Abs. 3). In dieser Nachfrist soll die Gemeinde somit die Grundlagen für die Ausübung des Kaufsrechts beschaffen.</p> <p>Ausübung des Kaufsrecht: Wird auch während der Nachfrist keine Überbauung realisiert, kann die Gemeinde das Kaufsrecht mit Einleitung des Enteignungsverfahrens ausüben.</p> <p>Abs. 4 gewährleistet, dass das Kaufsrecht die Entwicklungsmöglichkeiten von Betrieben nicht einschränkt. Zudem sollen die Betriebe ihr unüberbautes Land aber auch dann behalten können, wenn dieses der wirtschaftlichen Sicherung des Betriebs (Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten) dient. Hier findet somit keine Interessenabwägung statt.</p>	



		<p>Parlamentarische Beratung Dieser Artikel war in der parlamentarischen Beratung sehr umstritten und es wurde über die Notwendigkeit des Kaufsrechts umfassend debattiert. Der Antrag auf Streichung von Art. 9 PBG wurde jedoch klar verworfen. Im Rahmen der Beratung wurde Abs. 4 dahingehend angepasst, dass das Kaufsrecht für solche Fälle zum Vornherein nicht zur Verfügung steht. E-PBG sah noch vor, dass die Gemeinde beim Entscheid über die Ausübung des Kaufsrecht die Entwicklungsmöglichkeiten lediglich zu berücksichtigen habe. Abs. 5 wurde dahingehend abgeschwächt, als das erworbene Grundstück nicht mehr "unverzüglich" (Fassung gemäss E-PBG) der Überbauung zugeführt werden muss. Im Gegenzug wurde jedoch das Rückkaufsrecht (Art. 10 PBG) eingeführt. Die Instrumente zur Baulandmobilisierung (Art. 8 PBG), das Kaufsrecht (Art. 9 PBG) und das Rückkaufsrecht (Art. 10 PBG) werden im Bericht der VoKo vom 25. April 2016 eingehend dargestellt.</p>	
10	Gesetzliches Rückkaufsrecht	<p>Wesentliche Neuerungen Das Rückkaufsrecht soll die Gleichbehandlung von öffentlicher Hand und Privaten sicherstellen. Die Bestimmungen des EntG werden sachgemäss angewendet (Abs. 2). Das Rückkaufsrecht setzt der Gemeinde insbesondere eine durch die Regierung ausnahmsweise verlängerbare Frist von fünf Jahren, um das Bauland der Überbauung zuzuführen (Art. 41 Abs. 2 EntG). Das Rückkaufsrecht wird im Grundbuch angemerkt und gilt somit auch gegenüber Rechtsnachfolgern der Gemeinde. Es kann durch ein Begehren bei der Schätzungskommission geltend gemacht werden. Der Rückkaufsberechtigte erhält das Grundstück gegen Erstattung des Kaufpreises ohne Zinsen zurück (Art. 45 EntG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Das Rückkaufsrecht war im E-PBG noch nicht vorgesehen und wurde erst im Verlauf der parlamentarischen Beratung eingefügt. Die Instrumente zur Baulandmobilisierung (Art. 8 PBG), das Kaufsrecht</p>	



			(Art. 9 PBG) und das Rückkaufsrecht (Art. 10 PBG) werden im Bericht der VoKo vom 25. April 2016 eingehend dargestellt.	
11	Erschliessung der Bauzonen	50	<p>Wesentliche Neuerungen Die Regelung entspricht im Wesentlichen Art. 50 Abs. 1 bis 3 BauG. Auf Art. 50 Abs. 4 BauG kann verzichtet werden, weil in der Praxis die Erschliessung im Deponieplan und in den häufig dazu abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträgen geregelt ist.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
12	Wohnzonen	11; 28 ^{septies}	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 entspricht grundsätzlich Art. 11 Abs. 1 Satz 1 BauG. Auf die Formulierung, dass Wohnzonen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten sollen, wurde jedoch verzichtet. Abs. 2 Bst. a enthält neu die Möglichkeit, Vorschriften über Mindestwohnanteile zu erlassen. Bisher konnte dies gestützt auf Art. 28septies BauG ebenfalls gemacht werden (vgl. Art. 62 BauR der Stadt St.Gallen). Die Möglichkeit wird aber auf Orts- und Quartierzentren beschränkt (Art. 28septies BauG sah diese Möglichkeit zusätzlich in Wohngebieten vor). Abs. 2 Bst. b sieht neu vor, dass die Gemeinden in Wohnzonen die Errichtung von nicht auf den Standort angewiesenen Antennenanlagen ausschliessen können. Diese Regelung richtet sich an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus (Kaskadenmodell).</p> <p>Parlamentarische Beratung Zu Diskussionen Anlass gab insbesondere Abs. 2 Bst. a. Im E-PBG war vorgesehen, die Möglichkeit von Mindestwohnanteilen zu schaffen. In der VoKo wurde geltend gemacht, dass Vorschriften über Mindestwohnanteile einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen würden. Im Rahmen der Beratungen wurde Abs. 2 Bst. a entsprechend</p>	



			auf "die Erhaltung und Förderung von Orts- und Quartierzentren" beschränkt. Damit soll die Bestimmung auch an Art. 28septies BauG angeglichen werden. Ein Antrag auf Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau wurde klar abgelehnt.	
13	Wohn- /Gewerbezo- nen	12; 28 ^{sep-} ties	<p>Wesentliche Neuerungen Gemäss Botschaft entspricht Abs. 1 materiell Art. 12 BauG. Abs. 2 soll die Möglichkeit zur Förderung der Nutzungsdurchmischung (z.B. Belegung des öffentlichen Raums durch Restaurants oder Verkaufsläden im Erdgeschoss) geben.</p> <p>Parlamentarische Beratung Wie bei den Wohnzonen wurde auch hier Abs. 2 durch die VoKo räumlich auf die Erhaltung und Förderung von Orts- und Quartierzentren eingeschränkt.</p>	
14	Arbeitszonen	13; 14	<p>Wesentliche Neuerungen Die Arbeitszone ersetzt im PBG die Industrie- (Art. 14 BauG) sowie die Gewerbe-Industrie-Zonen (Art. 13 BauG). Die klare Trennung zwischen Industrie und Gewerbe widerspricht den praktischen Bedürfnissen vieler Unternehmen. In der Botschaft werden explizit auch Hotels sowie Unterhaltungsbetriebe und Kultusstätten als in der Arbeitszone zonenkonform bezeichnet. Abs. 2 übernimmt die Regelung der bisherigen Gewerbe-Industrie-Zone. In den früheren Industriezonen sind neu zusätzlich auch Wohnungen für Betriebsinhaber (bisher gemäss Art. 14 Abs. 2 BauG nur für standortgebundenes Personal) zugelassen. Diese Zusammenlegung der Gewerbe-Industrie- und der Industriezone hat auch Einfluss auf die Immissionstoleranz (sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung trifft). Bisher war die Gewerbe-Industrie-Zone im EG-USG der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen, die Industriezone der Empfindlichkeitsstufe IV. Die Arbeitszone wird neu (subsidiär) der Empfindlichkeitsstufe IV zugewiesen (vgl. neu Art. 32 EG-USG). Bei einer Differenzierung der Arbeitszone wird sich somit allenfalls auch</p>	



			<p>eine unterschiedliche Zuweisung zu den Empfindlichkeitsstufen in den Rahmennutzungsplänen aufdrängen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Im Rahmen der Beratung durch die VoKo wurde die Notwendigkeit der neuen Zone einlässlich diskutiert. Insbesondere wurde geltend gemacht, dass es lediglich um eine aufwändige Umbenennung der Zonenarten ohne eigentlichen Mehrwert gehe. Da die Arbeitszone - gestützt auf Art. 7 Abs. 3 PBG - weiter differenziert werden kann (z.B. Arbeitszone I und II) wurde dem Gesetzesentwurf aber zugestimmt. Bei der Differenzierung liege primär die Unterscheidung nach Lärmempfindlichkeitsstufen im öffentlichen Interesse. Auch könne in Bezug auf die Dimensionierung der Bauten differenziert werden. Demgegenüber sei es nicht die Aufgabe des Staates der Wirtschaft vorzuschreiben, was sie in den Arbeitszonen zu produzieren habe. Auch wurde darauf verwiesen, dass die Unterscheidung zwischen Industrie- und Industrie-Gewerbezone nicht mehr den Bedürfnissen entspreche und die neue Regelung eine Liberalisierung darstelle. Abs. 2 wurde insoweit ergänzt, als auch Wohnungen für Betriebsinhaber (auch wenn nicht betrieblich nötig) zulässig sind.</p>	
15	Kernzonen	15	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 ("Orts- und Quartierzentren") weicht im Wortlaut von Art. 15 Abs. 1 BauG ("Ortsteile mit zentrumsbildender Funktion") zwar ab, eine materielle Änderung wird damit aber nicht verfolgt. In der Botschaft wird ausdrücklich festgehalten, dass auch öffentliche Bauten in der Kernzone zonenkonform sind (war bisher explizit in Art. 15 Abs. 2 BauG vorgesehen). Zu Abs. 2 hält die Botschaft fest, dass die Gemeinden alle zweckdienlichen Vorschriften erlassen können, die geeignet sind, die Bildung, Entwicklung und Erhaltung von Orts- und Quartierzentren zu ermöglichen. Im Vordergrund würden Schutz- und Gestaltungsvorschriften stehen. Die Überlagerung der Kernzone mit einer SchutzV sei möglich, aber nicht zwingend nötig. Die Baudenkmäler könnten auch bereits mit der</p>	



			<p>Nutzungsplanung eigentümergebunden geschützt werden. Abs. 3 sieht neu (d.h. im Gegensatz zur Kernzone im BauG) einen Verweis auf die Bestimmungen über die Wohn-Gewerbezone vor.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
16	Freihaltezone innerhalb und ausserhalb der Bauzone	17; 19	<p>Wesentliche Neuerungen Die Zone ersetzt die bisherigen Grünzonen (Art. 17 BauG) und die Zonen für Skiabfahrts- und Skiübungsgelände (Art. 19 BauG). Die Gründe für die Freihaltung können vielfältig sein. In der Botschaft werden folgende Zwecke genannt: Siedlungstrennstreifen oder Allmend (ortsplanerische Zwecke), Freihaltezone für einen Aussichtspunkt (Landschaftsschutz), Parkanlage (Tourismus, Naherholung) und Ausübung von Sportarten wie Skifahren. Nach Art. 20 Abs. 1 GSchG werden Grundwasserschutzzonen als Schutzzonen (Art. 22 PBG) und nicht als Freihaltezonen ausgeschieden. Entsprechend sind sie nicht Gegenstand der Freihaltezonen (im Gegensatz zu Art. 17 Abs. 1 Bst. d BauG). Abs. 2 unterscheidet nicht mehr zwischen ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen (im Gegensatz zu Art. 17 Abs. 2 BauG). Zudem müssen die Bauten neu dem Zweck der Freihaltezone dienen (und nicht mehr dafür erforderlich sein). Wie bisher (Art. 17 Abs. 1 BauG) wird der Zweck der Freihaltezone im Rahmennutzungsplan näher festgelegt. Als Beispiel für Abs. 4 wird die Überlagerung einer Landwirtschaftszone für eine Skiabfahrtspiste genannt.</p> <p>Parlamentarische Beratung Es wurde der Aufwand für die neue Zonierung diskutiert und dabei festgestellt, dass es bei der Überführung der Zonen nicht zwingend zu einer materiellen Änderung im Zonenplan kommen müsse.</p>	
17	Intensiverholungszone	18 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Die Umschreibung der Intensiverholungszone (Abs. 1) entspricht Art.</p>	



			<p>18bis Satz 1 BauG. Der Zonenzweck wird gegenüber dem bisherigen Wortlaut ausgedehnt. Zonenkonform ist neu alles, was mit dem Freizeit- und Erholungsbetrieb zu tun hat. Auch Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende sind gemäss Botschaft in Intensiverholungszone (wie bisher) zonenkonform.</p> <p>Die (nicht abschliessende) Aufzählung in Abs. 2 enthält zusätzlich zur bisherigen Aufzählung in Art. 18bis BauG Hotelbauten mit dazugehörigen Nebenanlagen, Restaurants und Golfplätze. Zudem sind neu auch betriebsnotwendige Personalwohnungen zonenkonform.</p> <p>Eine weitere Neuerung ist, dass die Gemeinde den Zweck der Zone im Rahmennutzungsplan näher festzulegen hat (Abs. 3). Dabei reicht eine bloss allgemeine Umschreibung nicht aus. Vielmehr soll die Zweckbestimmung "näher" umschrieben werden, so soll sie beispielsweise mit den zugeordneten Lärmempfindlichkeitsstufen angeben, mit welchen typischen Lärmemissionen zu rechnen ist.</p> <p>Zur Abgrenzung mit der ÖBA ist die Frage zentral, ob öffentliche Aufgaben erfüllt werden. Private Sportanlagen gehören somit in der Regel in die Intensiverholungszone. Da die Abgrenzung nicht immer einfach ist, verfügen die Gemeinden über einen Ermessensspielraum.</p> <p>Parlamentarische Beratung Anlass zu Diskussionen gab nur die Zonenkonformität von Stand- und Durchgangsplätzen für Fahrende.</p>	
18	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	18	<p>Wesentliche Neuerungen Die Definition von Abs. 1 stimmt - gemäss Botschaft - materiell mit Art. 18 BauG überein. Die Gemeinden verfügen über einen gewissen Beurteilungsspielraum, was als öffentliche Aufgabe zu betrachten ist (z.B. Sportplätze für den Breitensport, Privatschulen). Die Festlegung als öffentliche Aufgabe bedarf in diesem Sinn keiner expliziten gesetzlichen Grundlage. In der Botschaft wird festgehalten, dass öffentliche Aufgaben durch Gemeinwesen, durch ausgegliederte kantons- oder bundesnahe Unternehmen oder auch durch Private (z.B. Privatschulen oder private Entsorgungsunternehmen) erfüllt werden können.</p>	



			<p>Neu wird explizit erwähnt, dass untergeordnete private Nutzungen (z.B. Kiosk auf öffentlichem Sportplatz) zulässig sind (Abs. 2). Gemäss Praxis waren bisher private Nebennutzungen zulässig, sofern sie betriebsnotwendig waren oder sonst mit der öffentlichen Anlage in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang standen. Die Nebenanlagen mussten dem Betrieb der öffentlichen Hauptnutzung dienen. Die neue Regelung stellt somit eine Erweiterung der zulässigen Nutzung dar.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
19	Schwerpunktzonen		<p>Wesentliche Neuerungen Diese Zone wird im PBG neu geschaffen. Die Schwerpunktzone zielt insbesondere auf Bahnhofareale, Industriebrachen oder ähnlich gelagerte strategische Entwicklungsgebiete ab. Sie ist eine Mischzone, die grundsätzlich alle ortsplanerisch sinnvollen Nutzungen umfassen kann. Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Freizeit sowie öffentliche Nutzungen sind in ihr nicht getrennt - eine Nutzungsdurchmischung ist vielmehr das Ziel. Entsprechend bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten vielfältig und es besteht eine grosse Flexibilität. Die Nutzungsmöglichkeiten sollen nicht im Vorherein eingeschränkt werden. Abs. 2 Bst. a legt jedoch fest, dass die Absicht (Entwicklungsziele), die Nutzungsart und die Gebäudedimensionen der Schwerpunktzone im Rahmennutzungsplan (in den Grundzügen) festzulegen sind. Zur Realisierung der gewünschten Verdichtung bedarf es neben der Schwerpunktzone als entsprechende Grundnutungszone in der Regel eine Umsetzung mit SNP und verwaltungsrechtlichen Verträgen. Beispielsweise kann die Gemeinde generell festlegen, dass in Schwerpunktzonen nur gestützt auf einen SNP gebaut werden kann (Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG). Die Gemeinde kann in der Schwerpunktzone auch ein Enteignungsrecht vorsehen (vgl. Art. 39 PBG).</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wird erläutert, dass insbesondere in grösseren Städten,</p>	



			<p>durchaus eine durchmischte Nutzung wünschenswert sei, die nicht in die bestehenden Zonen passen würde. Diese Nutzungsdurchmischung und die Bewahrung der Flexibilität sowie die Offenhaltung von Entwicklungschancen seien die Ziele der Schwerpunktzone. Im Zonenplan lege man mit der Schwerpunktzone fest, dass in dieser Zone jede Nutzungsart möglich sei. Die Schwerpunktzonen seien für besondere Situationen vorbehalten. Auch wird klargestellt, dass die Schwerpunktzone nicht in eine andere Zone übergeführt wird, wenn die Entwicklung abgeschlossen ist (keine temporäre Zone). Bürgerliche Vertreter in der VoKo äussern sich skeptisch zum vorgesehenen Enteignungsrecht.</p>	
20	Weilerzonen	16 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Die neue Bestimmung soll gemäss Botschaft Art. 16bis BauG entsprechen. Neu heisst es "ausserhalb des Siedlungsgebiets" und nicht mehr "ausserhalb der Bauzonen" (auch in Art. 33 RPV ist von "ausserhalb der Bauzonen" die Rede). Gemäss Botschaft werden Weilerzonen als eine Art "beschränkte Bauzone" ausgestaltet. Was den Vorschriften der Weilerzone entspricht, wird nach Art. 22 RPG von der Gemeinde bewilligt.</p> <p><u>Hinweis:</u> Nach geltender Praxis werden die Weilerzonen als Zonen ausserhalb Bauzone angesehen und benötigen eine Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 25 Abs. 2 RPG; siehe dazu Bemerkungen RA.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten.</p>	<p>Weilerzonen nach Art. 18 RPG können für die Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone ausgeschieden werden (vgl. Art. 33 RPV und Art. 20 PBG). Weiler sind bestehende Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen mit landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher Mischnutzung. Sie dienen der Erhaltung traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen. Die Gemeinden legen in den Baureglementen die zulässigen baulichen Massnahmen und Nutzungsmöglichkeiten fest, wobei insbesondere Mindestvorschriften zu erlassen sind, welche die Verträglichkeit der baulichen Eingriffe und Nutzungsänderungen mit der bestehenden Bausubstanz und Umgebung sicherstellen. Weilerzonen sind grundsätzlich keine Bauzonen nach Art. 15 RPG; die Bau- und</p>



				<p>Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude gehen jedoch über die Möglichkeiten nach Art. 24 ff. RPG hinaus. So sind in nicht mehr oder nur teilweise landwirtschaftlich genutzten Weilern Erweiterungs- und Umbauten oder Nutzungsänderungen zulässig, die weiter gehen als jene, die allgemein im Rahmen von Art. 24 bis 24e RPG zulässig wären, sofern der konkrete Schutzzweck des Weilers dies erfordert.</p> <p>Gemäss bisheriger Praxis wurden Weilerzonen als eine Art beschränkte Bauzone, welche eine Nichtbauzone überlagert, angesehen (vgl. BGE 118 Ia 446). Den Gemeinden wurde für die Regelung und Anwendung zonenkonformer Bauvorschriften eine erhebliche Autonomie eingeräumt. So war beispielsweise die Erstellung von Neubauten – namentlich zur Schliessung von Baulücken – nicht ausgeschlossen. Sämtliche Baugesuche in Weilerzonen wurden dabei gestützt auf die lokalen Regelbauvorschriften allein von der Gemeinde – ohne Einbezug der kantonalen</p>
--	--	--	--	--



				<p>Stelle nach Art. 25 Abs. 2 RPG – beurteilt.</p> <p>Aufgrund einer Beanstandung des Bundes im Rahmen der Richtplananpassung (Teil Siedlung) sowie juristischer Abklärungen erliess das AREG am 3. Mai 2018 ein Kreis Schreiben an sämtliche Gemeinden, wonach künftig alle Baugesuche in den Weilerzonen einer Zustimmung der kantonalen Stelle nach Art. 25 Abs. 2 RPG bedürfen und Neubauten nicht mehr zulässig seien. Gestützt auf das in der Zwischenzeit ergangene Urteil des Bundesgerichtes (BGE 145 II 83 "Arosa") vom 12. Dezember 2018 erliess das Baudepartement am 4. April 2019 ein weiteres Kreis Schreiben an sämtliche St.Galler Gemeinden und hielt nochmals fest, dass es sich bei Weilerzonen um eine Nichtbauzone im Sinn von Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV handelt und Bauvorhaben dementsprechend einer Zustimmung durch die kantonale Behörde nach Art. 25 Abs. 2 RPG bedürfen. Ebenso wurde (erneut) auf das Verbot von Neubauten hingewiesen. Am 26. März 2019 hat die Regierung</p>
--	--	--	--	---



				<p>des Kantons St.Gallen das Koordinationsblatt S51 des Richtplans entsprechend angepasst. Der entsprechende Richtplan-Nachtrag wurde am 4. September 2019 vom Bund genehmigt.</p> <p>Nach geltender Rechtslage – und entgegen der Botschaft zum PBG – handelt es sich bei Weilerzonen somit um eine Nichtbauzone. Sämtliche Baubewilligungen in Weilerzonen benötigen spätestens seit BGE 145 II 83 (Arosa), d.h. seit dem 12. Dezember 2018, eine Zustimmung der kantonalen Fachbehörde nach Art. 25 Abs. 2 RPG. Seither ohne Zustimmung erteilte Baubewilligungen sind gemäss geltender Praxis nichtig (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen, 2017/II/2). Da die Weilerzone namentlich den Erhalt bestehender Weiler bezweckt, sind Neubauten grundsätzlich nicht (mehr) zulässig (R. MUGGLI, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Bern 2016, N 24 zur Art 18; siehe auch STALDER, Handkommentar Zweitwohnungsgesetz ZWG, Bern 2017, N 13 zu Art. 19; Kreisschreiben Baudepartement vom 4. April 2019;</p>
--	--	--	--	---



				Richtplan-Anpassung 18). Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das st.gallische Recht für alle Verfahren ausserhalb Bauzone das ordentliche Verfahren voraussetzt (vgl. Art. 138 f. i.V.m. Art. 140 Abs. 1 Bst. a sowie Art. 142 Abs. 1 Bst. a PBG).
21	Landwirtschaftszonen	20	<p>Wesentliche Neuerungen Neu wird in Art. 21 Abs. 2 PBG vorgesehen, dass die Gemeinde baupolizeiliche Masse in der Landwirtschaftszone festlegen kann. Diese Regelung führt die bisherige Praxis weiter. So haben verschiedene Gemeinden in ihren BauR insbesondere Grenzabstände festgelegt. In Bezug auf die Intensivlandwirtschaftszonen regelt Abs. 3 neu, dass auf jeden Fall die zulässige Nutzung und die Dimensionen (sowie – gemäss Botschaft - allenfalls auch Gestaltungsvorschriften) der Bauten geregelt sein müssen. Alternativ kann eine Intensivlandwirtschaftszone auch mit einem SNP mit den erforderlichen Bau- und Nutzungsvorschriften näher umschrieben werden. Dass der kantonale Richtplan die Grundsätze für die Ausscheidung festhält, wird im PBG (im Gegensatz zu Art. 20 Abs. 3 BauG) nicht mehr erwähnt, ist aber weiterhin so.</p> <p>Parlamentarische Beratung Diskutiert wurde über die Notwendigkeit der Vorschriften in Bezug auf die Dimensionierung der Bauten in Abs. 2 und 3. Es wurde geltend gemacht, dass die Grösse der Anlage sich aus der vorgesehenen Nutzung ergeben würde. Von Seiten AREG wurde erklärt, dass die zulässige Dimensionierung immer im konkreten Einzelfall festgelegt werde.</p>	Gemäss Art. 21 Abs. 2 PBG kann die Gemeinde in der Landwirtschaftszone baupolizeiliche Masse festlegen. Diese Bestimmung scheint auf den ersten Blick mit Art. 79 Abs. 1 PBG in Widerspruch zu stehen, wonach Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstand in sämtlichen Zonenarten, in denen Bauten erstellt werden dürfen, zwingend im kommunalen Nutzungsplan festzulegen sind. In der Landwirtschaftszone gelten allerdings nach Art. 21 Abs. 1 PBG vorab die bundesrechtlichen Bestimmungen. Die Gemeinde kann also zwar nach Art. 21 Abs. 2 PBG auch in der Landwirtschaftszone baupolizeiliche Masse festlegen – und wenn sie das macht, hat sie sich auch an den abschliessenden Katalog von Art. 79 PBG zu halten –, sie muss dies infolge des Vorrangs des Bundesrechts aber nicht zwingend tun. Art. 79 Abs. 1



				<p>PBG ist folglich für die Landwirtschaftszone nicht zwingend anzuwenden. Dementsprechend sieht auch Art. 111 Abs. 2 PBG vor, dass der Kanton und die Gemeinden ausserhalb der Bauzonen ergänzend zum RPG kantonale oder kommunale Vorschriften erlassen können. Darunter sind etwa kantonale oder kommunale Landschaftsschutzzonen oder baupolizeiliche Masse denkbar. Dieses kantonale oder kommunale Recht muss indessen stets mit dem übergeordneten Bundesrecht vereinbar sein. Das bedeutet, dass es beispielsweise nicht zulässig ist, für die Landwirtschaftszone Baumasse im Sinn von Art. 21 Abs. 2 i.V.m. Art. 79 PBG (z.B. für Gesamt- oder Gebäudehöhe, Gebäudelänge und -breite, Fassadenhöhe oder Baumassenziffer) zu erlassen, die zur Folge hätten, dass nach Bundesrecht an sich zonenkonforme Bauten und Anlagen aufgrund der kommunalen Vorschriften nicht bewilligungsfähig wären. Kommunale Baumasse machen deshalb wohl in erster Linie nur Sinn für zonenkonforme Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen; zonenfremde Bauten unterliegen dagegen stets dem</p>
--	--	--	--	---



				ausschliesslichen Anwendungsbe- reich des Bundesrechts. Weiter ist beispielsweise die Regelung des Grenz- und Gebäudeabstands für landwirtschaftliche Wohn- und Öko- nomiebauten im kommunalen Nut- zungsplan denkbar, weil diese bau- polizeilichen Masse für sich allein kaum je in der Lage sein werden, das Erstellen einer nach Bundes- recht zulässigen Baute zu verhin- dern.
22	Schutzzonen		<p>Wesentliche Neuerungen Schutzzonen können eigenständige Zonen nach Art. 17 RPG oder über- lagernde Zonen sein. Im Vordergrund stehen der Gewässerschutz (Grundwasserschutzzonen) sowie der Ortsbild-, Natur- und Land- schaftsschutz. Beispiel: Überlagernde Ortsbildschutzzone, die be- stimmte bauliche Strukturen schützt, besondere Gestaltungs- und Mate- rialvorschriften aufstellt, die Erhaltung einer bestimmten Volumetrie be- zweckt oder erhöhte Anforderungen an die Einordnung in die gebaute Umgebung stellt. Auch Gewässerräume können mit Schutzzonen grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Schutzzonen können sich in ihrem Zweck mit den Freihaltezonen oder auch mit den Kernzonen überschneiden. Die Gemeinde kann die Zonie- rung wählen.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo war insbesondere die Erhaltung der Ausnutzung sowie die Ausscheidung des Gewässerraums Thema. Handelt es sich bei der Schutzzone um eine eigenständige Grundnutzungszone, so ist kein Ausnutzungstransport möglich. Liegt jedoch eine überlagernde Schutz- zone vor, ist eine Nutzungsübertragung zulässig. In Bezug auf die Aus-</p>	



			<p>scheidung des Gewässerraums soll die Schutzzone ebenfalls ein mögliches Instrument sein. Von Muggli wurde die Meinung vertreten, dass die Ausscheidung der Gewässerräume mittels Baulinien problematisch sei und eigentlich eine Täuschung des Bürgers darstelle, weil mehr als nur die Bautätigkeit ausgeschlossen werde.</p>	
23	Kommunale Sondernutzungspläne - Allgemeine Bestimmungen - Zweck	22; 23; 28	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Neu soll ein modulartig aufgebautes und weitgehend einheitliches SNP-Verfahren zu einer Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung führen. Dies insbesondere deshalb, weil u.a. auch Strassen- und Wasserbau-Projekte nach dem neuen Verfahren ablaufen können. Gemäss Botschaft soll dies aber nur eine Option (und nicht Pflicht) sein in Fällen, in denen mit dem entsprechenden Vorhaben noch andere Planungsziele verfolgt werden und Koordinationsbedarf besteht und in denen die Gemeinde nicht parallele Verfahren als zweckmässiger erachtet. Zwei weitere Merkmale: im Verfahren des Erlasses des SNP kann eine Baubewilligung erteilt werden (vgl. Art. 24 Abs. 1 PBG), und es gibt neu eine einheitliche Regelung der Kostentragung (Art. 53 ff. PBG). Art. 23 Abs. 2 PBG hält fest, dass SNP (auch weiterhin) keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken dürfen (s. aber Art. 25 PBG zu erlaubten Abweichungen). Die Regelung der Erschliessung mit einem SNP ist im Detail in Art. 26 PBG geregelt. Wird das Instrument des SNP gewählt, so sind gemäss Art. 26 Abs. 2 PBG zusätzlich auch die Vorschriften des StrG über die persönliche Anzeige an Personen, die Land abtreten müssen, und über die Absteckung zu beachten (Art. 42 und 44 StrG).</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Im Rahmen der VoKo wurde diskutiert bzw. war umstritten, wie sich der SNP nach PBG zu den spezialgesetzlichen Verfahren (insbesondere zum Planverfahren nach StrG und WBG; vgl. Art. 23 Abs. 2 Bst. a und b PBG) verhält und wer für die Koordination zuständig ist (wenn z.B. ein kantonales Gewässer oder eine Kantonsstrasse betroffen ist). In der Beratung wurde betont, dass der einheitliche SNP den Gemeinden einfach</p>	



			<p>wahlweise zur Verfügung stehen soll und keine Pflicht bilde. Im KR wurde einzig der Antrag auf Ergänzung des Katalogs mit "Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" gestellt und abgelehnt. Im Übrigen war der Artikel unbestritten.</p>	
24	Sondernutzungsplan als Baubewilligung		<p>Wesentliche Neuerungen Parallel zum SNP kann in einem sogenannten "kombinierten Verfahren" zusätzlich auch gleich eine (separate) Baubewilligung erteilt werden. Die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren sind sachgemäss anzuwenden. Bisher war dies nur bei der Abbau- und Deponieplanung möglich (Art. 28quinquies BauG). Gemäss Botschaft (S. 42) werden SNP und Baugesuch im sogenannten "kombinierten Verfahren" gemeinsam öffentlich aufgelegt und beschlossen, und über allfällige Einsprachen wird in einem einzigen Beschluss entschieden. Danach untersteht (nur) der SNP der Genehmigung durch das AREG. Erst anschliessend durchläuft der kombinierte Beschluss über SNP und Baugesuch das Rechtsmittelverfahren des SNP. Der Bauherrschaft steht es frei, das kombinierte Verfahren zu wählen oder aber zwei parallele Verfahren zu führen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war sowohl in der VoKo wie auch im KR unumstritten.</p> <p>Verordnungsbestimmung Art. 1 PBV hält fest, dass die Erteilung einer BB im Verfahren des Erlasses eines SNP voraussetzt, dass der SNP den Detaillierungsgrad eines Baugesuchs aufweist.</p>	
25	Besondere Bauweise	23; 27; 28	<p>Wesentliche Neuerungen Mit Art. 25 PBG fällt die bisherige Unterscheidung zwischen Überbauungs- und Gestaltungsplan weg. Ein SNP kann vom Rahmennutzungsplan - d.h. vom Zonenplan oder vom BauR - abweichen und entweder eine besondere Bauweise festlegen (Bst. a) oder im Interesse ei-</p>	



		<p>ner Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität eine höhere bauliche Nutzung zulassen (Bst. b). Auf das bisherige Erfordernis der Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen (beim Gestaltungsplan, Art. 28 BauG) wird sodann zur Vereinfachung von Verdichtungsplanungen verzichtet, dafür aber in der Botschaft (S. 42 f.) auf den erforderlichen Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses bzw. die Interessenabwägung verwiesen: Die Gemeinde müsse für jede Festlegung nachweisen, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse diese erfordere und dass der Eingriff verhältnismässig sei. Grenze der Abweichung: es darf noch keine materielle Änderung vorliegen (s. Art. 23 Abs. 2 PBG). Für einen SNP braucht es sodann gemäss Botschaft (S. 42) ein erhebliches öffentliches Interesse an einer besonders guten Gestaltung, wobei "Gestaltung" umfassend verstanden werde im Sinn von städtebaulicher und architektonischer Qualität und nicht als reine Ästhetikfrage. Eine besonders gute Gestaltung nehme auch gebührend Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarn. Ein SNP mit quartierplanerischem Zweck dürfte gemäss Botschaft insbesondere in Schwerpunktzonen zur Anwendung kommen; gerade in diesen Gebieten gehe es primär darum, ein städtebaulich prominentes Areal einer dichten und dennoch qualitativ hochstehenden Überbauung zuzuführen.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde die Frage aufgeworfen, wer denn die Qualität beurteilen solle/dürfe: seitens der Gemeinden war eine Erhöhung der Anforderungen (wie z.B. die Erstellung eines unabhängigen Fachgutachtens) offenbar abgelehnt worden. In der Diskussion wurde festgehalten, dass die Qualitätssicherung den Gemeinden überlassen sein sollte, sie ihre Entscheide aber auch zu begründen hätten. Da es sich um einen Planerlass handle, müsse dieser zwingend auch im öffentlichen Interesse</p>	
--	--	--	--



			<p>liegen. Bei der Beurteilung der Qualität seien auch die Planungsgrundsätze des RPG zu berücksichtigen. Diskutiert wurde sodann auch der Verzicht auf eine Mehrausnützung bzw. entsprechend die Streichung von Bst. b und dessen "Ersatz" durch eine Erhöhung der Baumassenziffer. Der Antrag auf Streichung von Bst. b wurde jedoch abgewiesen. In der VoKo wurde sodann festgehalten, dass es keinen Anspruch auf einen SNP gebe.</p> <p>Im KR wurde die Bestimmung nicht diskutiert.</p>	
26	Erschliessung		<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Die Erschliessung soll gemäss Botschaft vorab dann mittels SNP geregelt werden, wenn bedeutender Koordinationsbedarf besteht. Im Plan können dann auch Durchleitungsrechte für öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gesichert werden (vgl. Abs. 1 Bst. b), welche nach Art. 76 BauG entweder vereinbart oder rechtskräftig festgestellt/enteignet sein müssen. Zu den Quartierausstattungen (Abs. 1 Bst. c) gehören gemäss Botschaft ausdrücklich auch "kinderfreundliche Spielstrassen".</p> <p>Das Instrument des SNP steht alternativ neben dem Planverfahren nach StrG. Wird die Erschliessung mittels SNP festgelegt, so sind gemäss Art. 26 Abs. 2 PBG zusätzlich auch die Vorschriften des StrG zur persönlichen Anzeige an Personen, die Land abtreten müssen, und zur Absteckung im Gelände zu beachten (Art. 42 und 44 StrG).</p> <p>Einsprachen gegen eine allfällige Enteignung bzw. gegen die <i>Zulässigkeit</i> einer allfälligen im SNP vorgesehenen Enteignung sind zwar gestützt auf Art. 39 Abs. 2 bis 6 PBG im Rahmen des SNP-Verfahrens zu beurteilen. Im Übrigen aber richtet sich das Verfahren nach dem Enteignungsgesetz.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
27	Abbau und Deponie von Material	28 ^{bis} ; 28 ^{ter} ;	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Art. 27 ersetzt die bisherigen Deponie- und Abbaupläne (Art. 28bis ff.</p>	



		28 ^{quar-} ter	<p>BauG). Der SNP ermöglicht den Abbau und die Deponie von Materialien, worunter wie bisher auch Ablagerungen zum Zweck von Bodenverbesserungen. Abs. 2 bezeichnet den Inhalt des SNP, so u.a. Angaben über die Endgestaltung des Geländes und die Sicherung der Finanzierung der Wiederherstellung. Gemäss Botschaft, S. 43, kann aber festgelegt werden, dass insbesondere über die Endnutzung erst mit dem Abschluss des Abbaus bzw. der Deponie entschieden werden soll. Abbau- und Deponiepläne werden v.a. mit dem kantonalen Richtplan gesteuert, weil sie meist von mindestens regionalem Interesse sind. Für die grundeigentümergebundene Festsetzung steht sodann neu das Instrument des <i>kantonalen</i> SNP zur Verfügung (vgl. Art. 33 Bst. a und b PBG). <i>Kommunale</i> SNP kommen somit künftig lediglich noch für kleine Vorhaben von rein lokaler Bedeutung zur Anwendung.</p> <p>Nicht mehr speziell erwähnt ist der Fall von "Ablagerungen von Aushub- und Abraummaterial von geringem Umfang und kurzer Dauer", welche bisher gemäss Art. 28bis Abs. 1 BauG ohne Deponieplan bewilligt werden konnten, wenn eine befriedigende Endgestaltung sichergestellt war.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
28	Landsicherung für öffentliche Bauten und Anlagen		<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Die Landsicherung für öffentliche Bauten und Anlagen kann zum einen mit der Ausscheidung einer ÖBA (Art. 18 PBG) erfolgen oder aber (neu) mittels eines SNP, der den Standort und den konkreten Landbedarf festlegt. Gemäss Botschaft, S. 44, soll dies zweckmässig sein, wenn (insbesondere bei Verdichtungsprojekten) die Nutzungen ineinander verschachtelt sind. Die neue Vorschrift trage der angestrebten Multifunktionalität des SNP Rechnung; es sollten möglichst alle Elemente eines Vorhabens im gleichen Plan behandelt und das Raumplanungsvorhaben dadurch schlanker und schneller werden, ohne die Rechtsmittel zu schmälern.</p> <p>Der Standort der Bauten und Anlagen muss nur ungefähr angegeben</p>	



			<p>werden; es ist nicht nötig, dass bereits ein fertiges Projekt vorliegt. Damit Land im Rahmen eines SNP enteignet werden kann, ist der Landbedarf jedoch präzise auszuweisen (Botschaft, S. 44).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
29	Baulinien - Zweck	24 ^{bis} ; 24; 26; 25	<p>Wesentliche Neuerungen Neu gibt es nur noch den Begriff der Baulinien (der Begriff der Markierungslinien verschwindet), zudem wird die Pflichtbaulinie eingeführt. Gemäss Abs. 3 können Baulinien auf bestimmte ober- wie auch unterirdische Bauteile beschränkt werden. Die Funktion der bisherigen (als eine Art Unterart der Baulinien geltenden) "Markierungslinien", Lage und zulässige horizontale Ausdehnung von Bauten und Anlagen festzulegen, wird neu in Abs. 4 übernommen. "Rechtskräftig festgelegte und neue Baufelder" sollen sich deshalb "in Zukunft auf den entsprechenden Baulinienartikel des PGB (Abs. 4)" stützen (Botschaft S. 44). Weiterhin möglich soll die Bezeichnung der Höhenlage von Bauten und Anlagen mit Hilfe von Niveaulinien oder Niveaupunkten oder die Festlegung von freizuhaltenden Bereichen durch Richtungspunkte gemäss bisherigen Art. 25 und 26 BauG sein.</p> <p>Parlamentarische Beratung Weder in der VoKo noch im Kantonsrat gab die Bestimmung Anlass zu Bemerkungen.</p>	
30	Zulässige Bauten und Anlagen		<p>Wesentliche Neuerungen Über Baulinien hinaus darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Bestandesgarantie (Art. 109 f. PBG) und die Ausnahmewilligungen. Zulässig im Baulinienbereich sind aber zweckkonforme Bauten und Anlagen wie z.B. ein Buswartehäuschen entlang einer Strassenbaulinie (vgl. Art. 108 StrG). Gegenüber Strassen gelten zudem unverändert die Bestimmungen des StrG wie z.B. Art. 102bis Abs. 3 StrG (Botschaft S. 44).</p>	



			<p>Parlamentarische Beratungen Weder in der VoKo noch im Kantonsrat gab die Bestimmung Anlass zu Bemerkungen.</p>	
31	Überragende Bauten	24 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen An bestehenden Bauten, die über eine Baulinie hinausragen, dürfen (nur) die für Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung erforderlichen Arbeiten vorgenommen werden. Für darüberhinausgehende bauliche Änderungen gelten die allgemeinen Regeln der Bestandesgarantie (Art. 109 f. PBG), somit wohl auch der Wiederaufbau (nach Art. 105 StrG aber mit Ausnahme gegenüber Strassenbaulinien). Für diese Änderungen kann sodann ein Beseitigungs- und Mehrwertrevers im Grundbuch angemerkt werden. Zum Revers: gilt nur, wenn eine Beseitigung im öffentlichen Interesse notwendig wird (vgl. Art. 31 Abs. 2 PBG). Wenn keine öffentliche Infrastruktur gesichert werden muss, kann deshalb auf den Revers verzichtet werden. Sondervorschriften wie z.B. zu den Strassenbaulinien (vgl. z.B. Art. 102bis StrG) bleiben vorbehalten (Botschaft S. 45). Art. 102bis Abs. 3 StrG ist dabei weniger streng als eine ordentliche Ausnahmegewilligung nach PBG (oder Art. 108 StrG), weil insbesondere keine besonderen Verhältnisse verlangt werden. Art. 102bis StrG gilt allerdings nur für An- und Nebenbauten und Anlagen, damit aber immerhin für Abstellplätze, Vordächer und -treppen, Stützmauern etc.; diese können innerhalb der Strassenabstandslinie zugelassen werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Soweit nicht Art. 102bis StrG zur Anwendung kommt, bleibt der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen, die den Strassenabstand nicht einhalten, nach Art. 105 StrG jedoch unzulässig.</p> <p>Parlamentarische Beratungen Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	



32	Kantonale Sondernutzungspläne - Erlass	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>In bestimmten - in Art. 33 PBG abschliessend aufgezählten - Fällen soll der Kanton die Möglichkeit haben, zur Wahrung kantonaler oder wesentlicher regionaler (d.h. überkommunaler) Interessen selbst auch SNP zu erlassen. Die Möglichkeit besteht unter anderem bei Abbaustellen oder Deponien von kantonaler oder regionaler Bedeutung. Basis bildet in der Regel ein kantonales Konzept oder eine Versorgungsplanung. Voraussetzung für den Erlass eines kantonalen SNP ist nebst der Bejahung eines kantonalen oder wesentlichen regionalen Interesses der Umstand, dass entsprechende SNP bereits im kantonalen Richtplan vorgesehen sind (vgl. Abs. 1). Dies bedeutet gemäss Botschaft (S. 45), dass im Richtplan zumindest die Aufgabe bereits in den Grundzügen umschrieben ist; nicht erforderlich sei hingegen eine behördenverbindliche parzellenscharfe Planung i.S. einer "Vornutzungsplanung". Für Abfalldeponien soll es bspw. genügen, wenn der Richtplan ungefähre Standorte, die Art der Deponie und die Erschliessung in ihren Grundzügen festlegt.</p> <p>Zuständig zum Erlass ist die Regierung (bisher wurde zumindest der kantonale Deponieplan vom Departement erlassen, Art. 28ter BauG). Betroffene Gemeinden können den Erlass auch beantragen (Abs. 1 und 3; vgl. auch Art. 40 PBG).</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Ursprünglich sollte Art. 32 f. E-PBG den Erlass eines kantonalen Nutzungs- und nicht <i>Sondernutzungsplans</i> regeln und sollte ein solcher gemäss Art. 33 Bst. e E-PBG auch für Stand- und Durchgangsplätze für Fahrende erlassen werden können. Diese Bestimmung war in der VoKo sehr umstritten. Zudem wurde grundsätzlich befürchtet, dass der Kanton über den Erlass eines Nutzungsplans – d.h. unter Umständen auch eines <i>Rahmennutzungsplans</i> – übermässig in kommunale Interessen und Kompetenzen eingreifen könnte. Nachdem die Kompetenz des Kantons gemäss Beschluss der VoKo vom 17. November/4. Dezember 2015 ausdrücklich auf den Erlass von SNP beschränkt und Art. 33</p>	
----	--	--	--



			<p>Bst. c – f E-PBG gestrichen werden sollten, diskutierte der KR die beiden Bestimmungen an der Sitzung vom 2. März 2016 noch einmal eingehend. In der Folge wurde die (seitens der Regierung beantragte) Wiederaufnahme der Art. 33 Bst. c, d und f E-PBG gutgeheissen, die (seitens der SP-GRÜ-Fraktion beantragte) Wiederaufnahme von Bst. e jedoch abgewiesen.</p> <p>Mit der Beschränkung auf kantonale SNP sind die Ausführungen in der Botschaft auf S. 46 zur Form des kantonalen Nutzungsplans ("z.B. Rahmennutzungsplan oder SNP") hinfällig geworden.</p> <p>Verordnungsbestimmung Im Verfahren werden gemäss Art. 2 Abs. 1 PBV die Vorschriften für kommunale SNP angewendet. Die öffentliche Auflage findet in den betroffenen Gemeinden statt (vgl. Art. 2 Abs. 2 PBV).</p>	
33	Inhalt	28 ^{ter}	<p>Wesentliche Neuerungen Neu ist die Möglichkeit des kantonalen SNP nicht nur für Deponien, sondern ausdrücklich auch für Abbaustellen (Bst. a), Anlagen zur Gewinnung von Energie (Bst. c; z.B. ein grosser Windpark) und für Anlagen zur Nutzung des Untergrunds (Bst. d) vorgesehen. Soweit auch Strassen und Wasserbauten mit entsprechenden Vorhaben zusammenhängen, werden auch sie von einem solchen kantonalen SNP erfasst.</p> <p>Parlamentarische Beratung s. Kommentar zu Art. 32 PBG. Im KR war Bst. d insofern umstritten, als das neue Gesetz zur Nutzung des Untergrunds noch nicht vorlag.</p>	
34	Planerlass - Grundsätze - Anhörung und Mitwirkung		<p>Wesentliche Neuerungen Neu wird die Anhörung und die Mitwirkung ausdrücklich im PBG erwähnt. Insbesondere werden in Abs. 2 die zuständigen Planungsbehörden verpflichtet, für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung zu sorgen. Entsprechende Minimalanforderungen für Mitwirkung und Information galten aber bisher schon gestützt auf das RPG (vgl. Art. 4 RPG).</p>	



		<p>Die kantonalen Vorgaben gehen nicht über die bundesrechtlichen Minimalstandards hinaus. Dazu angehalten sind sowohl die Gemeinden als auch der Kanton je nach Zuständigkeit. Zu den mitwirkungspflichtigen Erlassen zählen auch die SNP. Mitwirkung setzt Information über die Ziele und Inhalte der Planung voraus. Die Form der Information wird nicht vorgeschrieben, sondern ist der zuständigen Planungsbehörde überlassen.</p> <p>Die Anhörung hat rechtzeitig zu erfolgen. Gemäss Botschaft hat die Information zu erfolgen, bevor die wesentlichen Entscheide gefällt sind. Einzubeziehen sind - neben der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung - bei kantonalen Planungen die Gemeinden und gegebenenfalls Nachbarkantone bzw. bei kommunalen Planungen die Nachbargemeinden.</p> <p>Gemäss Botschaft ist ein Abweichen vom normalen Mitwirkungsverfahren nur bei wenigen Betroffenen oder bei lediglich untergeordneten Festlegungen und Änderungen denkbar (Botschaft S. 46).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
35	Vorprüfung	<p>Wesentliche Neuerungen Bisher war die Vorprüfung gesetzlich weder geregelt noch vorgesehen. In der Praxis konnten die kommunalen Planungsbehörden fakultativ ihre Planentwürfe dem AREG, Abteilung Ortsplanung, zur Vorprüfung einreichen, während bisher Genehmigungsinstanz i.d.R. das Baudepartement (bzw. der Leiter des AREG) war.</p> <p>Neu wird die Vorprüfung im PBG geregelt. Nach wie vor ist die Vorprüfung aber fakultativ, d.h. die kommunalen Planungsbehörden können, müssen aber nicht, die Ansichtsausserung der kantonalen Fachstellen einholen. Wegen der neuen Zuständigkeitsregelung (vgl. Art. 38 PBG) erfolgt nach neuem Recht die Vorprüfung und die Genehmigung durch ein und dieselbe Behörde. Neu sind jedoch Rechtsmittelinstanz (Baudepartement) und Genehmigungsbehörde (neu: kantonal zuständige Stelle) nicht mehr identisch.</p>	



			<p>Zweck der Vorprüfung ist die Beschleunigung des Verfahrens. Die Vorprüfung ist für die Gemeinden ein gutes Instrument, um die Sicht der kantonalen Fachstellen schon vor Erlass verbindlich festzustellen und damit sicher zu gehen, dass ein entsprechender Planbeschluss genehmigt wird (Botschaft, S. 46). Deshalb und weil der Grundsatz von Treu und Glauben auch im Vorprüfungsverfahren gilt, bindet die Vorprüfung - vorbehältlich geänderter Verhältnisse - auch die Fachbehörden (vgl. Botschaft S. 47).</p> <p>Was der bisherigen Praxis entsprach wird neu (verbindlich) festgesetzt, nämlich dass die für die Vorprüfung zuständige kantonale Stelle die weiteren beteiligten kantonalen Dienststellen einbezieht (Abs. 2).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p> <p>Verordnungsbestimmung Nach Art. 3 Bst. a PBV ist das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) für die Vorprüfung und die Genehmigung zuständig.</p>	
36	Fakultatives Referendum - Gegenstände	30	<p>Wesentliche Neuerungen In Anwendung der neuen Begriffe unterstellt Art. 36 den Rahmennutzungsplan dem fakultativen Referendum in den politischen Gemeinden (wobei die Anpassung an die Begriffsdefinition des PBG von der Redaktionskommission vorgenommen wurde). Nach Art. 1 Abs. 3 Bst. a PBG zählt zum Rahmennutzungsplan der Zonenplan und das Baureglement, weshalb sich gegenüber dem geltenden Recht nichts ändert (vgl. Art. 30 Abs. 1 erster Satz BauG).</p> <p>Nicht dem Referendum unterstellt sind – wie bisher – die SNP, wozu auch die (kommunalen) Abbau- und Deponiepläne zählen (Art. 27 PBG). Weil es sich dabei um befristete Massnahmen handelt, stellen sie keine materielle Zonenplanänderungen dar und setzen deshalb auch keine vorgängige Änderung von Zonenplan und Baureglement voraus (Botschaft, S.47).</p> <p>Ebenso sind Kantonale SNP, insbesondere Abbau- und Deponiepläne</p>	



			<p>von kantonaler und regionaler Bedeutung (Art. 33 Abs. 3 Bst. a und b PBG), dem Referendum nicht unterstellt. Nach Abs. 2 kann – wie bisher – bei geringfügigen Änderung von Rahmennutzungsplänen – und unter Einhaltung der gleichen kumulativen Voraussetzungen wie bisher – auf ein Referendum verzichtet werden (vgl. Art. 30 Abs. 1 zweiter Satz BauG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
37	Verfahren	30; 30 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Neu wird in Abs. 1 vorgeschrieben, dass die Unterstellung unter das Referendum im Rahmennutzungsplan festzuhalten ist. Der Begriff "Rahmennutzungsplan" (statt "Plan" gemäss E-PBG) wurde durch die Redaktionskommission eingefügt, was dazu führt, dass auch im Baureglement die Unterstellung ausdrücklich festzuhalten ist. Abs. 2 und 3 entsprechen mit mehrheitlich redaktionellen Anpassungen den bisherigen Art. 30 Abs. 2 und Abs. 3 BauG (Abs. 2 neu "Das Verfahren des fakultativen Referendums" statt "Referendumsverfahren" bzw. Abs. 3 "Der Entscheid der Stimmbeteiligten" statt "Der Entscheid der Bürgerschaft", "Eröffnung der Rekursfrist" statt "Eröffnung einer Rekursfrist von 14 Tagen" und "... amtlich bekanntgegeben sowie den Einsprecherinnen und Einsprechern ..." statt "... amtlich bekanntgemacht und den Einsprechern..."). Gemäss Botschaft können Einspracheberechtigte im Einsprache- und Rekursverfahren geltend machen, dass ein Plan zu Unrecht nicht dem Referendum unterstellt worden sei. Ist ein solcher Plan hingegen formell rechtskräftig, kann dieser Einwand in einem späteren Verfahren (z.B. in einem Baubewilligungsverfahren) nur noch ausnahmsweise geltend gemacht werden (vgl. Botschaft, S. 47).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	



38	Genehmigung	31	<p>Wesentliche Neuerungen Neu ist für die Genehmigung von Rahmennutzungsplänen (gegenüber dem E-PBG geändert durch die Redaktionskommission), von SNP und Schutzverordnungen nicht mehr das zuständige Departement (d.h. das Baudepartement bzw. für das Departement handelnd das AREG bzw. das TBA [ErmV]) zuständig, sondern ausdrücklich die zuständige kantonale Stelle. Damit soll erreicht werden, dass zur Verfahrensbeschleunigung nur noch ein Rechtsmittelverfahren notwendig ist. Weil sowohl gegen Verfügungen gegen oberste Verwaltungsbehörden einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft (Gemeinde) als auch gegen Verfügungen der kantonalen Verwaltungsbehörden das zuständige Departement Rekursinstanz ist (vgl. Art. 43bis VRP), entfällt auch der bisherige gespaltene Rechtsweg (Rekurse gegen den Bürgerschaftsentscheid beim Baudepartement, Rekurse gegen die Genehmigungsverfügung beim Regierungsrat).</p> <p>Neu ist zudem die Überprüfungsbefugnis der Genehmigungsbehörde auf die Rechtmässigkeitskontrolle beschränkt, d.h. die Zweckmässigkeitsprüfung nach geltendem Recht entfällt. Zur Begründung wird angeführt, dass die wichtigsten Vorgaben für die Ortsplanung heute ohnehin auf Rechtssätzen und behördenverbindlichen Richt- bzw. Sachplänen beruhen, und so der Rechtmässigkeitsüberprüfung unterliegen. Zudem fände im Rechtsmittelverfahren auch eine Ermessensüberprüfung statt (vgl. Botschaft, S. 48)</p> <p>Kantonale SNP sind nicht genehmigungsbedürftig bzw. deren Genehmigung wird mit der Festsetzung durch die Regierung erteilt (vgl. Botschaft, S. 46). Allerdings sind die Ausführungen zu den Kantonalen Nutzungsplänen in der Botschaft "obsolet", nachdem – anders als im E-PBG – keine Kantonalen Nutzungspläne, sondern nur noch Kantonale SNP vorgesehen sind.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde seitens der SP-Fraktion nach den Gründen des Verzichts auf die Zweckmässigkeitsprüfung gefragt und allfällige Anträge in</p>	<p>Früher - bis etwa Mitte der 1990er-Jahre - wurde das Genehmigungsverfahren nach Art. 31 BauG erst nach rechtskräftiger Erledigung allfälliger Rekurse durchgeführt. Etwa seit Mitte der 1990er-Jahre wurde es parallel neben den Rekursverfahren durchgeführt; die Genehmigung durch das BD (bzw. für dieses handelnd das AREG [ErmV]) erfolgte aber nicht gleichzeitig mit dem Rekursentscheid, sondern jeweils erst kurz danach. Dadurch wurde sichergestellt, dass das VerwG auf eine allfällige Beschwerde gegen den Rekursentscheid eintreten konnte. Einen erstinstanzlichen Gesamtentscheid bezüglich Einsprache und Genehmigung gab es somit infolge der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung (Gemeinde als Einspracheinstanz, BD als Rekurs- und Genehmigungsinstanz) bisher nicht. Im PBG wird nun auf diese Spaltung des Rechtswegs (für Genehmigung und Einspracheentscheid) verzichtet, um das Verfahren zu beschleunigen. Neu ist für die Genehmigung von Rahmennutzungsplänen, SNP und Schutzverordnungen nicht mehr das Departement zuständig, sondern - eine Stufe tiefer - eine</p>
----	-------------	----	---	--



		<p>der parlamentarischen Debatte vorbehalten. Im Parlament erfolgten jedoch keine weitergehenden Voten mehr.</p> <p>Verordnungsbestimmung Für die Genehmigung von kommunalen Nutzungsplänen (Rahmennutzungsplänen, Sondernutzungsplänen und Schutzverordnungen gemäss Art. 1 Abs. 3 PBG) ist nach Art. 3 Bst. c PBV und für die Genehmigung von Schutzverordnungen (zusätzlich) nach Art. 10 Bst. c PBV (Baudenkmäler und archäologische Denkmäler) und nach Art. 15 Bst. a (Natur und Landschaft) das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zuständig. Für Kantonale SNP sind im Übrigen die Verfahrensvorschriften für Kommunale SNP sachgemäss anwendbar (vgl. Art. 2 PBV).</p>	<p>kantonale Verwaltungsbehörde, das AREG. Damit soll erreicht werden, dass zur Verfahrensbeschleunigung nur noch ein Rechtsmittelverfahren notwendig ist. Weil sowohl gegen Verfügungen gegen oberste Verwaltungsbehörden einer öffentlichrechtlichen Körperschaft (Gemeinde) als auch gegen Verfügungen der kantonalen Verwaltungsbehörde (AREG) das zuständige Departement Rekursinstanz ist (vgl. Art. 43bis VRP), entfällt der bisherige gespaltene Rechtsweg (Rekurs gegen den Einsprache- oder Bürgerschaftsentscheid beim BD, Rekurs gegen die Genehmigungsverfügung bei der Regierung); folglich ist das BD neu die einzige Rekursinstanz gegen Festsetzung und Einsprache- und/oder Bürgerschaftsentscheid (bei Rahmennutzungsplänen) sowie Genehmigungsentscheid.</p> <p>Gemäss Botschaft ist zwar ein solch einheitliches Rechtsmittel beabsichtigt. Aus den weiteren Verfahrensvorschriften des PBG ergibt sich jedoch nicht, wie das Verfahren konkret ablaufen soll. Da vom</p>
--	--	--	--



				<p>PBG vorgegeben ist, dass Genehmigung (durch AREG) und Festsetzung und Einspracheentscheid (durch Gemeinde) erstinstanzlich ergehen und gemäss Botschaft mit einem einheitlichen Rechtsmittel gemeinsam angefochten werden müssen, ergibt sich jedoch ohne weiteres, dass Festsetzung und Einspracheentscheid sowie Genehmigung neu koordiniert als Gesamtentscheid nach Art. 132 Abs. 3 i.V.m Art. 133 Bst. f PBG zu eröffnen und deshalb auch nur gemeinsam anfechtbar sind.</p> <p>Das Verfahren bei SNP und Schutzverordnungen sieht wie folgt aus:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Erlass-Beschluss durch Gemeinde (Art. 23 PBG)2. öff. Auflage (Art. 41 PBG)3. Einsprachen während Auflagefrist (Art. 41 PBG)4. Festsetzung und Einspracheentscheid durch Gemeinde (Art. 157 PBG), noch ohne Eröffnung an die Einsprechenden5. Genehmigungsgesuch von Gemeinde an AREG6. Genehmigung durch AREG (Art. 38 PBG)
--	--	--	--	---



				<ol style="list-style-type: none">7. Zustellung Genehmigung von AREG an Gemeinde8. Eröffnung von Festsetzung, allfälligem Einspracheentscheid und Genehmigung durch die Gemeinde als Gesamtentscheid (Art. 132 Abs. 2 und Abs. 3 PBG)9. Rekurs gegen Gesamtentscheid ans BD <p>Das Verfahren bei Rahmennutzungsplänen sieht dagegen wie folgt aus:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Erlass-Beschluss durch Gemeinde (Art. 7 PBG)2. öff. Auflage (Art. 41 PBG)3. Einsprachen während Auflagefrist (Art. 41 PBG)4. Festsetzung und Einspracheentscheid durch Gemeinde (Art. 157 PBG)5. Eröffnung Festsetzung und Einspracheentscheid an die Einsprechenden (noch ohne Rekursfrist)6. fakultatives Referendum (Art. 37 PBG)7. Genehmigungsgesuch von Gemeinde an AREG8. Genehmigung durch AREG (Art. 38 PBG)
--	--	--	--	--



				<p>9. Zustellung Genehmigung von AREG an Gemeinde</p> <p>10. Eröffnung des Entscheides der Stimmberechtigten und der Rekursfrist dagegen (Art. 37 Abs. 3 PBG) sowie der Genehmigung durch die Gemeinde als Gesamtentscheid (Art. 132 Abs. 2 und Abs. 3 PBG)</p> <p>11. Rekurs gegen Gesamtentscheid ans BD</p> <p>Weil Festsetzung, Einspracheentscheid und Genehmigung einen Gesamtentscheid darstellen, muss dieser einerseits widerspruchsfrei sein; dabei ist zu beachten, dass die kantonale Genehmigungsverfügung für die Gemeinde verbindlich ist (Art. 132 Abs. 2 PBG). Andererseits ist keine Teilverfügung des Gesamtentscheides - d.h. weder die Festsetzung mit Einspracheentscheid noch die Genehmigung oder Nichtgenehmigung - für sich allein anfechtbar. Angefochten werden kann nur der Gesamtentscheid (vgl. Art. 132 Abs. 3 PBG) als solcher. Wird eine Teilverfügung vor dem Vorliegen des Gesamtentscheides eröffnet und dagegen Rekurs beim BD erhoben, ergeht deshalb ein Nichteintretensentscheid.</p>
--	--	--	--	--



				<p>Eine Heilung des Mangels während des Rekursverfahrens ist nicht möglich, weil mangels Gesamtentscheid keine anfechtbare Verfügung vorliegt.</p> <p>Ist eine Genehmigung des Erlasses durch das AREG nicht oder nur unter Auflagen möglich, hat die Gemeinde ihre bereits erfolgte Festsetzung und den Einspracheentscheid zu widerrufen und an den Genehmigungsentscheid anzupassen; allenfalls muss sie sogar - gegen ihren eigenen Willen - auf die Festsetzung verzichten und die Einsprachen, die sie zuvor noch abgewiesen hatte, infolge der Nichtgenehmigung schützen. Dies selbst dann, wenn sie im Verfahren betreffend Rahmennutzungsplan die Festsetzung und den Einspracheentscheid bereits vor der Eröffnung des Gesamtentscheides den Einsprechenden zugestellt hat (s. Ablaufschema Rahmennutzungsplan, Ziff. 5). In diesem Fall ist der Widerruf (der nun auch den Verzicht auf die Festsetzung und den Schutz der Einsprachen zu beinhalten hat), den Einsprechenden zu-</p>
--	--	--	--	--



				<p>sammen mit der Eröffnung der Rekursfrist gegen den Entscheid der Stimmberechtigten (Art. 37 Abs. 3 PBG) und der Nichtgenehmigung zu eröffnen (vgl. Ablaufschema Rahmennutzungsplan, Ziff. 10).</p> <p>Als Begründung für den Widerruf von Festsetzung und Einspracheentscheid wird es in der Regel genügen, auf die Nichtgenehmigungsverfügung des AREG zu verweisen.</p> <p>Die Gemeinde als Planungsbehörde ist genauso wie der Grundeigentümer legitimiert, den auf der Nichtgenehmigung des AREG beruhenden Gesamtentscheid im eigenen Namen mit Rekurs anzufechten.</p>
39	Enteignungsrecht - Erteilung		<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Das PBG erteilt den Gemeinden bzw. bei kantonalen SNP der Regierung ein Enteignungsrecht unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen. Ein Enteignungsrecht kann nach Abs. 1 im Zonenplan für Schwerpunktzonen (Art. 19 PBG) und nach Abs. 2 im kommunalen SNP (Art. 23 ff. PBG) bzw. nach Abs. 3 im kantonalen SNP (Art.32 ff. PBG) erteilt werden.</p> <p>Abs. 1: Die Bestimmung ermöglicht den Gemeinden die Festlegung eines Enteignungsrechts für bestimmte Flächen in Schwerpunktzonen. Vorausgesetzt wird zum einen ein überwiegendes öffentliches Interesse, zum anderen die Zustimmung von drei Vierteln der Grundeigen-</p>	



		<p>tümer dieser Flächen (ähnlich dem Quorum nach BauG für Gestaltungspläne [Art. 28 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 28 Abs. 2 BauG]). Das Enteignungsrecht soll insbesondere verhindern, dass die für die Umsetzung von Schwerpunktzonen unerlässlichen Flächen blockiert werden, weil beispielsweise ein Grundeigentümer sein Land nicht zur Verfügung stellen will (vgl. Botschaft, S. 48 f.).</p> <p>Abs. 2: Im kommunalen SNP kann für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 18 PBG), für Grünflächen und Parks, für Erschliessungsanlagen sowie für Wasserbauten ein Enteignungsrecht vorgesehen werden. Das Enteignungsrecht soll dazu dienen, im öffentlichen Interesse Flächen zu erwerben (vgl. Botschaft, S. 48).</p> <p>Abs. 3: Die Regierung kann in kantonalen SNP ein Enteignungsrecht vorsehen. Damit wird auch dem Kanton die Möglichkeit eines Enteignungsrechts in seinen kantonalen SNP gewährt.</p> <p>Abs. 4: Berechtigt für die Enteignung ist das Gemeinwesen, das den Plan erlässt.</p> <p>Abs. 5 und 6: Massgebend für den Zeitpunkt der Erteilung des Enteignungsrechts ist der Eintritt der Rechtsgültigkeit des Planerlasses. Es gilt mit dessen Eintritt als erteilt (Abs. 5 Satz 1). Ein besonderer zusätzlicher Beschluss der Regierung nach Art. 33 EntG ist nicht notwendig (vgl. Botschaft S. 49). Für das Verfahren wird im Übrigen auf das Enteignungsgesetz verwiesen (Abs. 5 Satz 2) bzw. betreffend die Absteckung im Gelände, die persönliche Anzeige und die Einsprachebegründung auf die Spezialgesetzgebung, die sachgemäss anzuwenden ist (Abs. 6). Mit der Spezialgesetzgebung ist insbesondere das StrG gemeint, das schon heute ein besonderes Enteignungsverfahren kennt, an das sich die Bestimmung von Art. 39 PBG eng ausrichtet (vgl. Botschaft, S. 49).</p> <p>Parlamentarische Beratung Die Bestimmung war in mehreren Punkten umstritten: - Im E-PBG war für das Enteignungsrecht in der Schwerpunktzone kein Quorum vorgesehen. Die VoKo beantragte ein doppeltes Quorum (wenigstens drei Viertel der Grundeigentümer, die wenigstens drei Viertel</p>	
--	--	--	--



		<p>des Verkehrswerts des erfassten Grundeigentums vertreten). Damit sollte die Hürde für die Ausübung des Enteignungsrechts erhöht werden. Sodann verlangte die VoKo zu prüfen, ob nicht zusätzlich ein Heimschlagsrecht eingeführt werden soll. Der letztere Antrag (Ergänzung um Heimschlagsrecht) wurde später von der VoKo wieder abgelehnt. Die Regierung beantragte, das doppelte qualifizierte Quorum fallenzulassen und das Quorum auf eine 3/4-Mehrheit der Grundeigentümer zu beschränken, weil ein doppeltes Quorum das mit der Schwerpunktzone verfolgte Ziel der Verdichtung unnötig erschwere. Der KR folgte - auch aus Gründen der Praktikabilität - nach reger Diskussion dem Antrag der Regierung (einfaches Quorum), und lehnte den Antrag der VoKo (doppeltes Quorum) ab. Einen Antrag der SP-Fraktion, die ursprüngliche Fassung des E-PBG (ohne Quorum) beizubehalten, lehnte das Parlament ebenfalls ab.</p> <ul style="list-style-type: none">- Im Rahmen der Beratung in der VoKo wurde die Bestimmung ergänzt, indem nicht nur ein öffentliches Interesse verlangt wird (vgl. Art. 39 Abs. 1 E-PBG), sondern ein "<i>überwiegendes</i> öffentliches Interesse".- Schon die VoKo diskutierte den Katalog der Inhalte, für die im SNP das Enteignungsrecht vorgesehen ist (Abs. 2 Bst. a bis d). Ein Antrag auf Streichen von "Grünflächen und Parks" (Bst. b) und die Änderung in "Hochwasserprojekte" statt "Wasserbauten" (Bst. d) wurden jedoch abgelehnt bzw. zurückgestellt (bis zur Überarbeitung der Vorschriften über die SNP). Anlässlich der Beratungen im KR wurde erneut die Streichung von Abs. 2 Bst. b beantragt und die Änderung von Abs. 2 Bst. d. Ersteres mit der Begründung, es sei ein Eingriff in die Eigentümerrechte, Zweiteres weil Hochwasserschutzprojekte im öffentlichen Interesse lägen, reine Renaturierungsprojekte hingegen nicht. Nach kurzer Diskussion wurde der Antrag im Wesentlichen abgelehnt, weil auch Parks und Grünflächen sowie Renaturierungsprojekte im öffentlichen Interesse lägen.- Art. 39 Abs. 4 E-PBG sah vor, dass das Enteignungsrecht vom Gemeinwesen auch an Personen übertragen werden kann, die den Plan umsetzen. Die VoKo beantragte die Streichung der Übertragung des	
--	--	--	--



			<p>Enteignungsrechts an Private, weil das Enteignungsrecht auch in einer Schwerpunktzone ausschliesslich vom Gemeinwesen ausgeübt werden soll. Es sei stossend, wenn ein Privater, z.B. ein finanzkräftiger Investor, gegen einen einzelnen Grundeigentümer die Enteignung durchführe. Die Regierung beantragte, an der Übertragung festzuhalten, weil die konkrete Verdichtung in einer Schwerpunktzone in der Regel nicht durch die Gemeinde, sondern durch einen Investor erfolgt. Im KR wurde zudem erwähnt, dass ohne Übertragung an Private wohl kaum eine Gemeinde eine Schwerpunktzone ins Auge fasst, wenn sie den Boden im Fall einer Enteignung kaufen muss (so sinngemäss Votum RR Haag). Der KR folgte nach kurzer Beratung dem Antrag der VoKo und lehnte den Antrag der Regierung ab.</p> <p>- Weiter erfolgten im Rahmen der Behandlung in der VoKo und durch die Redaktionskommission Anpassungen redaktioneller Art bzw. im Zusammenhang mit Änderungen anderer Bestimmungen (in Abs. 3 neu "Sondernutzungsplan" statt "Nutzungsplan" [VoKo], in Abs. 4 neu "... den Plan erlassen hat..." [Redaktionskommission] statt "den Plan festgesetzt hat" und in Abs. 5 neu "...gilt mit dem Eintritt der Rechtsgültigkeit des Planerlasses..." [Redaktionskommission] statt " ... gilt mit dem Eintritt der Rechtskraft des Planerlasses").</p>	
40	Besondere Bestimmungen für Sondernutzungspläne - Plangesuch	33	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Art. 40 bestimmt, dass, wer die Einleitung eines Verfahrens für den Erlass eines <i>Sondernutzungsplans</i> beantragt, ein Planungsgesuch einzureichen hat. Das Gesuch ist bei der zuständigen Behörde einzureichen und hat Angaben über den Zweck, dem das Verfahren dienen soll, und die Bezeichnung der Grundstücke, die in das Verfahren einzubeziehen sind, zu beinhalten.</p> <p>Nach geltendem Recht können Grundeigentümer nach Ablauf von zehn Jahren die Überprüfung sämtlicher Planungsinstrumente, einschliesslich SNP, verlangen. Nach Art. 33 BauG haben sie gar einen Anspruch auf Aufhebung oder Änderung eines Erlasses, wenn die Voraussetzungen von Art. 32 Abs. 1 BauG erfüllt sind und der Zweck des Erlasses, des-</p>	Für eine Planänderung ist nach Art. 21 Abs. 2 RPG stets nötig, dass die geltende Zonenordnung in erheblichem Mass den gewandelten öffentlichen Interessen nicht mehr entspricht. Selbst für den Fall, dass erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen und deshalb Anspruch auf Änderung der Nutzungsplanung besteht, kann aus Art. 40 PBG kein rechtlich durchsetzbarer Anspruch auf Erlass eines Son-



		<p>sen Änderung beantragt wird, nicht erreicht wird und dem Grundeigentümer keine unzumutbaren Nachteile erwachsen. Unabhängig davon (und von der Zehnjahresfrist) können Änderungen nach geltendem Recht schon gestützt auf Art. 21 RPG veranlasst werden und besteht aufgrund der bundesgesetzlichen Vorgaben unter Umständen ein Anspruch auf Anpassung. Nach bisher geltendem Recht bestehen aber keine Form- oder Verfahrensvorschriften für solche Gesuche. Neu werden demnach - zumindest für SNP - ausdrücklich Vorschriften erlassen, wo, in welcher Form und mit welchem Inhalt ein Antrag um Einleitung eines Erlassverfahrens für einen SNP zu stellen ist. Umgekehrt wird auf eine kantonale Regelung, welche die Voraussetzungen für eine Anpassungen oder Änderungen von Plänen bestimmt, verzichtet. Eine Bestimmung wie in Art. 33 BauG findet sich im PBG nicht mehr. Ebenso wird im neuen PBG auf eine Regelung betreffend Rekurshebung verzichtet (vgl. Art. 30bis BauG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Nach dem Wortlaut des E-PBG war das Gesuch bei der <i>politischen Gemeinde</i> einzureichen. Die VoKo beantragte, den Wortlaut so abzuändern, dass das Gesuch bei der <i>zuständigen Behörde</i> einzureichen ist, weil diese Bestimmung nicht nur für kommunale SNP, sondern gleichermaßen für kantonale SNP gilt.</p>	<p>dernutzungsplans abgeleitet werden. Zuständig für die Anpassung der Nutzungsplanung oder der Nutzungsvorschriften ist allein die zuständige Planungsbehörde (Art. 1 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 PBG). Deshalb steht es allein in ihrem pflichtgemässen Ermessen, mit welcher planerischen Massnahme sie auf die geänderten Verhältnisse reagieren möchte (Anpassung der Grundordnung [Zonenplan und/oder BauR], der SchutzV oder Erlass eines Sondernutzungsplans; BDE Nrn. 69/2019 vom 18. Oktober 2019 Erw. 3.2.6 und 3.4, 72/2019 vom 2. Dezember 2019 Erw. 4 und 87/2020 vom 22. September 2020 Erw. 4).</p>
41	Rechtsbehelfe und Rechtsmittel - Öffentliche Auflage, amtliche Bekanntmachung und Einsprache	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 und 2 entsprechen materiell Art. 29 Abs. 1 und 2 BauG, d.h. das Auflage- und Einspracheverfahren für Rahmennutzungspläne, Sondernutzungspläne und Schutzverordnung nach PBG entspricht demjenigen für Baureglement, Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbaupläne sowie Schutzverordnung nach BauG. Das "vereinfachte" Verfahren (Verzicht auf Auflage) ist für sämtliche Nutzungspläne zulässig, also auch für Schutzverordnungen, was gegenüber dem BauG eine Neuerung darstellt (vgl. Art. 32 Abs. 2 BauG). Im Übrigen entsprechen die Voraussetzungen für die Anwendung des "vereinfachten" Verfahrens aber Art. 32 Abs. 2 BauG.</p>	<p>In Art. 41 PBG ist nur von der öffentlichen Auflage der kommunalen Nutzungspläne die Rede. Selbstverständlich braucht es vor der öffentlichen Auflage eines solchen Erlasses einen das Planverfahren einleitenden "Erlass-Beschluss" der Planungsbehörde über den aufzulegenden Nutzungsplan, wie er schon nach BauG üblich (wenn auch ebenfalls nicht ausdrücklich</p>



		<p>In Abs. 4 wird neu eingefügt, dass Einsprachen bei Einreichung einen Antrag und eine Begründung enthalten müssen. In der Botschaft (S. 50) wird unter Verweis auf Art. 100 BGG und Art. 144 ZPO ausdrücklich festgehalten, dass nach Ablauf der Einsprachefrist keine Nachfrist für Antrag und Begründung mehr gewährt werden kann. Einsprachen dürfen aber laienhaft formuliert sein (Botschaft, S. 50). Nicht mehr ausdrücklich erwähnt wird die Einsprachemöglichkeit und -legitimation selbst (Art. 29bis BauG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>im BauG erwähnt) war. Der im PBG neu erwähnte Festsetzungsbeschluss (Art. 157 Abs. 1 PBG) schliesst demgegenüber das erstinstanzliche Planverfahren ab.</p> <p>In Art. 41 Abs. 4 PBG wird neu verlangt, dass Einsprachen bei Einreichung einen Antrag und eine Begründung enthalten müssen. In der Botschaft (S. 50) wird unter Verweis auf Art. 100 BGG und Art. 144 ZPO ausdrücklich festgehalten, dass nach Ablauf der Einsprachefrist keine Nachfrist für Antrag und Begründung mehr gewährt werden kann. Einsprachen dürfen aber laienhaft formuliert sein (Botschaft, S. 50). Mit der ausdrücklichen Erwähnung in Art. 41 Abs. 4 PBG, dass die Einsprache bereits "bei Einreichung" einen Antrag und eine Begründung zu enthalten hat, ist eine Verschärfung der bisherigen Praxis verbunden. Bisher genügte üblicherweise das Einreichen der blossen Einspracheerklärung (ohne Antrag und Begründung) für die Einhaltung der Frist. Den Einsprechenden wurde dann nach Art. 48 Abs. 2 VRP eine Nachfrist zur Ergänzung der Einsprache gewährt.</p>
--	--	---	--



			<p>Weil nun aber mit Art. 41 Abs. 4 PBG eine spezialgesetzliche Vorschrift besteht, die einer (sachgemässen) Anwendung von Art. 48 VRP keinen Raum mehr lässt, ist eine Nachfrist nicht mehr zulässig und die Einsprache ist bereits innert der Auflagefrist mit Antrag und Begründung einzureichen. Für diese Auslegung spricht nicht nur der klare (und in der parlamentarischen Beratung nicht einmal diskutierte) Wille der Regierung in der Botschaft, sondern auch, dass die Einsprache nach dem Gesetzeswortlaut ausdrücklich bereits "bei Einreichung" einen Antrag und eine Begründung enthalten muss. Zudem wurde in Art. 41 Abs. 4 PBG - anders als in Art. 153 PBG - auf die explizite Regelung einer Nachfristmöglichkeit (Art. 153 Abs. 2 PBG) verzichtet.</p> <p>Die Einsprachefrist von 30 Tagen (Art. 41 Abs. 1 PBG) ist eine gesetzliche Frist. Gesetzliche Fristen sind solche, deren Dauer im Gesetz selbst festgeschrieben ist. In Anwendung von Art. 30 Abs. 1 VRP können sie gemäss Art. 144 Abs. 1</p>
--	--	--	--



			<p>ZPO nicht - auch nicht durch Übereinkunft der Parteien - erstreckt werden und haben bei Nichtbeachtung Verwirkungsfolge, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 30bis VRP). Es können daher nach deren Ablauf auch keine Notfristen mehr angesetzt werden wie bei richterlichen Fristen, die in Notfällen kumulativ oder alternativ mit Zustimmung der Gegenpartei auch nach einer letztmalig gewährten Fristerstreckung gewährt werden können (vgl. A. Staehelin, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm, 3. Aufl., Art. 144 N 5ff.). Das heisst mit anderen Worten, dass anschliessend an die 30-tägige Einsprachefrist weder eine Nachfrist noch eine Notfrist gewährt werden kann.</p> <p>Im Säumnisfall bleibt für die säumige Partei einzig, nach Massgabe der Voraussetzungen von Art. 30ter VRP in Verbindung mit Art. 148 ZPO die Wiederherstellung der Frist zu verlangen (vgl. auch P. Reetz: Von der Erstreckung von Fristen, Zürich 2016, S. 490).</p>
--	--	--	--



			<p>Die Möglichkeit zur Fristerstreckung für die Einspracheergänzung sollte ursprünglich auch für das Rechtsmittelverfahren wegfallen (Botschaft, S. 110). Diese Bemerkung in der Botschaft hat indessen keine Gültigkeit mehr. Sie rührt daher, dass ursprünglich im E-PBG vorgesehen war, gleichzeitig auch das VRP und namentlich die Art. 47 f. VRP zu ändern und die Erstreckungsmöglichkeit für die Rekursergänzung jener der Einsprache gemäss PBG anzunähern. Diese VRP-Änderung wurde indessen im Rahmen der parlamentarischen Beratungen zum PBG fallen gelassen und von der PBG-Revision abgekoppelt. Im Rahmen des im Anschluss an die PBG-Revision erlassenen VIII. NG zum VRP wurden die Art. 47 f. VRP dann jedoch nicht geändert.</p> <p>Art. 41 PBG regelt (trotz dessen Kapitelüberschrift "Rechtsbehelfe und Rechtsmittel") im Wesentlichen einzig das Einspracheverfahren (Auflage, Publikation, Einsprachefrist, Anforderungen an die Einsprache), nicht aber das Rechtsmittel-</p>
--	--	--	---



			<p>verfahren. Das PBG enthält jedoch in den Art. 152 ff. PBG allgemeine Verfahrensbestimmungen. So ist in Art. 157 Abs. 1 PBG festgehalten, dass über die Einsprache gleichzeitig mit der Festsetzung eines Nutzungsplans zu entscheiden ist. Soweit die Art. 152 ff. auf das Baubewilligungsverfahren Bezug nehmen, sind sie für das Einspracheverfahren im Nutzungsplanverfahren sachgemäss anzuwenden. Des Weiteren sind infolge Verweis in Art. 152 PBG auch die Vorschriften des VRP sachgemäss anwendbar.</p> <p>Wie schon im BauG ist auch im PBG nicht geregelt, ob beim Erlass von SchutzV, die den Schutz von Einzelobjekten zum Inhalt haben, neben der öffentlichen Auflage auch eine schriftliche Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümer erforderlich ist. In der Lehre ist eine Benachrichtigung von direkt Betroffenen bei der Festsetzung von Einzelobjekten in einer SchutzV zwingend (B. Heer, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, S. 87, Rz. 257). Dies im</p>
--	--	--	---



				<p>PBG nicht ausdrücklich aufgenommen worden. Nachdem aber die Bevölkerung gemäss Art. 120 Abs. 1 Satz 1 PBG bei der Erstellung des Schutzinventars mitzuwirken hat (Art. 34 Abs. 2 PBG), ist davon auszugehen, dass die in Art. 120 Abs. 1 Satz 2 PBG genannten "betroffenen Grundeigentümer" im Rahmen der Anhörung separat angeschrieben werden müssen. Diese Regelung für die Erstellung des Schutzinventars hat folglich sachgemäss auch für den Erlass von SchutzV zu gelten. Es ist nicht einzusehen, weshalb Grundeigentümer beim Erlass einer SchutzV nicht angeschrieben werden sollten, obwohl diese - im Gegensatz zum Schutzinventar - einen direkten Eigentumseingriff darstellt. Es ist daher den Planungsbehörden zu empfehlen, künftig auch beim Erlass von SchutzV die Grundeigentümer von Einzelschutzobjekten oder jene in Ortsbildschutzgebieten (analog Art. 44 Abs. 2 PBG) schriftlich von der öffentlichen Auflage der SchutzV zu benachrichtigen.</p>
42	Planungszone - Bezeichnung	105; 106; 107	<p>Wesentliche Neuerungen Art. 42 PBG übernimmt im Wesentlichen die bisherigen Vorschriften gemäss Art. 105-107 BauG. Zumindest sprachlich neu werden in Abwei-</p>	



			<p>chung von Art. 106 Abs. 2 BauG nicht mehr "die Wirkungen im einzelnen", sondern "der Zweck" der Planungszone festgelegt. Die Dauer der Planungszone wurde bei maximal drei Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit um weitere zwei Jahre belassen. Eine Verlängerung ist zulässig im Fall laufender Rechtsmittelverfahren oder wenn andere triftige Gründe vorliegen, namentlich ein überwiegendes öffentliches Interesse. Die zum Erlass zuständige Behörde bestimmt sich nach Art. 43 PBG.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
43	Zuständige Behörde	108 ^{bis} ; 105	<p>Wesentliche Neuerungen Bisher wurde in Art. 105 f. BauG "allgemein" die durch die zuständige Gemeindebehörde zu erlassende Planungszone geregelt und in Art. 108bis BauG (mit dem III. NG) zusätzlich eine Bestimmung zur "kantonalen Planungszone" aufgenommen. Neu wird nur noch nach der zuständigen Behörde unterschieden (Gemeinderat oder zuständiges Departement). Ein wesentliches regionales Interesse, gestützt auf welches das Baudepartement eine Planungszone erlassen könnte, wäre z.B. bei grösseren und im Richtplan enthaltenen Abbaugebieten oder Deponien gegeben, deren grundeigentümergebundene Umsetzung zu scheitern droht.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
44	Verfahren		<p>Wesentliche Neuerungen Art. 44 Abs. 1 PBG verweist auf die sachgemässe Anwendung der Bestimmungen über den Erlass von Nutzungsplänen. Die Planungszone untersteht allerdings nicht dem Referendum, da sonst ja der Zweck der sofortigen Plansicherung nicht zu erfüllen wäre. Art. 44 PBG bringt eine Klarstellung in Bezug auf die schriftliche Be-</p>	



			<p>nachrichtigung der Eigentümerinnen und Eigentümer von im Planperimeter liegenden Grundstücken (immer, solange weniger als 20 Grundeigentümer und/oder Grundstück kleiner als 5'000 m²).</p> <p>Art. 44 Abs. 3 PBG hält sodann neu ausdrücklich fest, dass eine Planungszone mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung (Art. 44 Abs. 1 i.V.m. 41 Abs. 1 PBG) wirksam ist und nicht (wie bisher praxisgemäss) ab Erlass, und dass einem Rechtsmittel keine aufschiebende Wirkung zukommt, soweit die Rechtsmittelbehörde keine andere Verfügung trifft.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde (nur) präzisierend festgehalten, dass die sachgemässe Anwendung bedeute, dass jenes Verfahren zur Anwendung komme, für bzw. im Hinblick auf welches die Planungszone erlassen werde (d.h. Rahmennutzungs- oder Sondernutzungsplan). Im KR wurde die Bestimmung nicht diskutiert.</p>	
45	Hängige Baugesuche	106	<p>Wesentliche Neuerungen Neu wird ausdrücklich festgehalten, dass hängige Baugesuche, die dem Zweck der Planungszone widersprechen, sistiert werden. Gemäss Botschaft (S. 52) kann der Baugesuchsteller oder die Baugesuchstellerin stattdessen (während der Dauer der Planungszone) auch einen anfechtbaren Entscheid über das Baugesuch verlangen. Ebenfalls neu wird die Dauer, innert welcher nach Einreichung eines Baugesuchs eine Planungszone mit Wirkung auch für das betreffende Gesuch erlassen werden kann, ausdrücklich auf drei Monate begrenzt. Implizit wird damit auch die bisherige Rechtsprechung festgeschrieben, dass der Erlass einer Planungszone als Reaktion auf ein neues Baugesuch nicht rechtsmissbräuchlich ist.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	



46	Landumlegung - Zweck	<p>109; 110; 110^{bis}; 110^{ter}; 111; 111^{bis}; 111^{ter}; 111^{quar}; 112; 113; 114; 114^{bis}; 114^{ter}; 115; 116; 116^{bis}; 117; 118; 119; 120; 121; 122</p>	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Die Landumlegung nach Art. 46 ff. PBG ersetzt die bisherigen 22 Bestimmungen über die Landumlegung und die Grenzberichtigung (Art. 109-122 BauG). Der Ablauf ist vereinfacht worden, und für das Verfahren wird auf die Bestimmungen des SNP verwiesen (Art. 46 Abs. 3, 48 Abs. 2 und 51 PBG).</p> <p>Unverändert muss eine Baulandumlegung auch künftig wie jede Eigentumsbeschränkung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen.</p> <p>Die Aufzählung der Zwecke einer Landumlegung in Art. 46 PBG ist abschliessend. Sie übernimmt einerseits die bisherigen Zwecke gemäss Art. 109 BauG und fügt neu in Bst. b den Erwerb von Land "für Siedlungsausstattungen" ein. Die bisher eigenständig geregelte "Grenzberichtigung" (Art. 118 ff. BauG) geht neu im Zweck "zweckmässige Überbauung eines Gebiets mit ungünstiger Parzellarstruktur" (Bst. a) auf.</p> <p>Bst. b (Erwerb von Land für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Siedlungsausstattungen): die bisher ausdrücklich genannte Voraussetzung, dass der Landerwerb sonst nicht oder nur mit grossen Schwierigkeiten möglich ist, wurde gestrichen. Unter Siedlungsausstattungen fallen z.B. Gemeinschaftsparkierungen, Heizzentralen, Abfallsammelstellen sowie Lärmschutzanlagen (s. Botschaft S. 52).</p> <p>Die Landumlegung soll neu i.d.R. mit einem SNP verknüpft werden.</p> <p>Die Neuordnung der Parzellierung erfolgt sinnvollerweise nur gemeinsam mit der Regelung der Überbaumöglichkeiten. In einfachen Fällen werden lediglich die Erschliessungsanlagen festgelegt.</p> <p>Wie bisher kann eine Landumlegung auch überbaute Grundstücke und auch solche ausserhalb der Bauzone einschliessen.</p> <p>Art. 46 Abs. 3 PBG hält fest, dass die Regierung eine Landumlegung anordnen kann, wenn es um überwiegend kantonale Projekte oder Grundstücke in mehreren Gemeinden geht (z.B. bei Abbau-/Depotvorhaben). Die Bestimmungen über den Erlass eines kantonalen SNP werden sachgemäss angewendet.</p> <p>Die Landumlegung ist eines der Instrumente zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (vgl. Art. 15a RPG und Art. 8 Abs. 1 PBG).</p>	
----	----------------------	--	---	--



			<p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
47	Einleitung		<p>Wesentliche Neuerungen Die Zuständigkeit für Anordnung und Durchführung der Landumlegung liegt i.d.R. bei der Gemeindeexekutive (Botschaft S. 53). Art. 47 PBG ordnet das Einleitungs- und Vorbereitungsverfahren. Erst der in Art. 48 PBG geregelte Durchführungsbeschluss wird aber anfechtbar sein. Zusammen mit einer Projektstudie gilt die Mitwirkung von Grundeigentümerschaft und Bevölkerung als erste Vorbereitungshandlung im Hinblick auf den Durchführungsbeschluss. Die betroffenen Grundeigentümer und -eigentümerinnen im voraussichtlichen Einzugsgebiet werden schriftlich benachrichtigt (Bst. b). Neu ist jedoch zusätzlich und anstatt der bisher vorgeschriebenen Grundeigentümersammlung (Art. 110 bis BauG) ausdrücklich ein Mitwirkungsverfahren i.S. von Art. 4 RPG vorgesehen (Bst. c; vgl. Botschaft S. 53). Gemäss Botschaft sei die neue Regelung weniger formell und lasse sie sich im Einzelfall situativ an die konkreten Verhältnisse anpassen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
48	Durchführungsbeschluss		<p>Wesentliche Neuerungen Das Einleitungsverfahren nach Art. 47 PBG wird mit einer Verfügung - dem Durchführungsbeschluss - abgeschlossen. Der (rechtskräftige) Durchführungsbeschluss mit konkret festgelegtem Bezugsperimeter ist die Voraussetzung und Grundlage für die Realisierung der Landumlegung. Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften über die SNP. Nachträgliche Änderungen (gemäss Botschaft, S. 53, "in untergeordnetem Mass") sind erlaubt, bedürfen aber wieder einer formellen und anfechtbaren Änderung des Durchführungsbeschlusses.</p>	



			<p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
49	Umlegungsbann		<p>Wesentliche Neuerungen Die Bewilligungspflicht war bereits im BauG vorgesehen; allerdings verwies Art. 111bis BauG noch auf die zuständige Behörde (d.h. zuständige Gemeindebehörde oder Departement) und die Umlegungskommission. Gemäss Art. 49 PBG braucht es nun nur noch die Bewilligung der politischen Gemeinde, dies offenbar auch in Fällen einer kantonalen Landumlegung. Die Bewilligungspflicht bzw. der "Umlegungsbann" wird mit der Publikation des Durchführungsbeschlusses wirksam und bleibt von einer allfälligen Anfechtung des Beschlusses unberührt (Botschaft S. 53). Es besteht ein Anspruch auf die Bewilligung, wenn die geplanten Änderungen die Durchführung der Landumlegung nicht beeinträchtigen. Die Bewilligung (bzw. Verweigerung) kann mit Rekurs angefochten werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
50	Umlegungsplan	111 ^{ter} ; 111 ^{quar} ter; 112; 113; 114; 114 ^{bis} ; 114 ^{ter} ; 115	<p>Wesentliche Neuerungen Mit Art. 50 PBG wird neu in einem einzigen Artikel geregelt, was bisher in acht separaten Bestimmungen enthalten war: Abs. 1 zählt den möglichen Regelungsinhalt des Umlegungsplans (Erschliessung, Neuzuteilung, Kostenverteilung) auf und Abs. 2-4 enthalten die entsprechenden Detailregelungen bzw. -anweisungen. Diese entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Regelungen. Ersatzlos weggefallen ist Art. 114ter BauG ("für die Kostenverlegung ist der Sondervorteil des einzelnen Grundeigentümers massgebend"). Ebenfalls nicht mehr ausdrücklich (als Regelungsinhalt) aufgeführt sind "Baulinienplan" und "Strassenprojekte und Strasseneinteilung" (bisher Art. 115 Bst. a und b BauG). In Art. 50 Abs. 1 Bst. a wird nur</p>	



		<p>mehr von der "Erschliessung" und den "Überbaumungsmöglichkeiten, soweit erforderlich" gesprochen. Der Regelungsinhalt nach Abs. 1 ist zwingend (gemäss VoKo), mit Ausnahme eben der "Überbaumungsmöglichkeiten".</p> <p>Parlamentarische Beratung Art. 50 Abs. 1 Bst. a E-PBG hielt fest, dass der Umlegungsplan "die Überbaumungsmöglichkeiten, die Erschliessung sowie die Landabzüge" regle. In der VoKo wurde kritisiert, dass die Regelung der Überbaumungsmöglichkeiten im Landumlegungsplan sachfremd sei. Wie die Experten erläuterten, war die Landumlegung zuerst offenbar als Modul im SNP-Verfahren geplant, was dann aber doch nicht zweckmässig erschien. Mit der umstrittenen späteren Formulierung sei dann aber nicht gemeint gewesen, dass in jedem Fall ein SNP zu erlassen sei; der Umlegungsplan sollte einfach eine Aussage zur Überbaumung enthalten, z.B. ob nach Regelbauweise oder nach besonderer Bauweise gebaut werde, wobei letztere dann aber nicht im Umlegungsplan zu regeln wäre. Die VoKo einigte sich dann darauf, den Hinweis auf die Überbaumungsmöglichkeiten - im Unterschied zu den übrigen Regelungsinhalten - als Kann-Vorschrift zu formulieren. Es sei auch nicht zwingend, einen SNP zu erlassen, auch wenn in der Praxis parallel zur Landumlegung meist auch ein Überbaumungsplan oder ein Baulinienplan erlassen werde. Im KR gab die Bestimmung zu keinen Bemerkungen Anlass.</p>	
51	Verfahren	<p>Wesentliche Neuerungen Der Umlegungsplan wird im Verfahren des SNP erlassen, d.h.: öffentliche Auflage, persönliche Benachrichtigung, Einsprachemöglichkeit, Entscheidung Einsprache durch Gemeinderat (Botschaft S. 54; vgl. Art. 41 PBG). Der Rechtsmittelweg gegen den vom Gemeinderat erlassenen Plan gabelt sich hingegen wie bisher in Rekurs beim zuständigen Departement und Rekurs bei der VRK (s. Art. 41 Abs. 2 PBG). Die im Umlegungsplan enthaltenen Rechtsänderungen treten mit der Rechtskraft des Umlegungsplans von Gesetzes wegen nach Art. 656</p>	



			<p>Abs. 2 ZGB ein und werden im Grundbuch nachgetragen (s. Art. 41 Abs. 3 PBG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Entsprechend der Beratung zu Art. 50 Abs. 1 PBG wurde in der VoKo lediglich die Formulierung betreffend "Überbaumöglichkeiten" angepasst. Im KR wurde die Bestimmung nicht diskutiert.</p>	
52	Grenzbereinigung	118; 119; 120; 121; 122	<p>Wesentliche Neuerungen Art. 52 PBG ersetzt die bisherigen fünf Bestimmungen zur Grenzbereinigung. Für das Verfahren wird auf die Landumlegung verwiesen ("sachgemässe Anwendung"); da Grenzbereinigungen aber oft geringfügig sind, kann auf die Projektstudie, das Mitwirkungsverfahren und den Durchführungsbeschluss auch verzichtet und direkt der Umlegungsplan erlassen werden (Abs. 2).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
53	Kostentragung - Planungskosten - Kanton		<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmung ist neu und regelt die Tragung der Planungskosten des Kantons. Abs. 1 bestimmt, dass der Kanton für seine kantonalen SNP die Planungskosten selber trägt (Bst. a). Ebenso hat er die Kosten für kommunale SNP zu tragen, wenn deren Erlass ausschliesslich in seinem eigenen Interesse erfolgt (Bst. b). Für kantonale SNP, an deren Erlass oder an deren darin festgelegten Massnahmen die Gemeinde ein wesentliches Interesse hat, kann der Kanton die Gemeinden zu einer angemessenen Kostenbeteiligung verpflichten (Abs. 2).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	



54	Politische Gemeinde		<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmung ist neu und regelt die Tragung der Planungskosten der Gemeinde. Art. 54 bestimmt, dass die Gemeinde für den Zonenplan, das BauR und die SchutzV die Planungskosten selber trägt (Bst. a). Ebenso trägt sie die Planungskosten für ihre SNP, deren Erlass ausschliesslich in ihrem eigenen Interesse erfolgt (Bst. b). Als Musterbeispiele für kommunale SNP, deren Kosten die Gemeinde allein zu tragen hat, zählt die Botschaft SNP auf, die der Dorfgestaltung oder für kommunale Sportanlagen dienen (vgl. Botschaft, S. 55).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
55	Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer	28,6	<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmung verpflichtet (auch) die Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen an die Kosten von SNP nach Massgabe der ihnen daraus entstehenden Vorteile (Abs. 1). Die Festlegung der Beiträge erfolgt durch Verfügung oder verwaltungsrechtlichen Vertrag (Abs. 2). Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen Art. 28sexies BauG mit folgenden Unterschieden: - Art. 28sexies BauG umfasst Überbauungs- und Gestaltungspläne (Abs. 1) sowie Abbau- und Deponiepläne (Abs. 2). Art. 55 erlaubt die Überwälzung der Kosten bei sämtlichen kommunalen und kantonalen SNP und ist insofern weitgehender, als die Inhalte von SNP nach neuem Recht "umfassender" sind. - Bei Deponie- und Abbauplänen hat nach BauG der <i>Betriebsinhaber sämtliche</i> Planungskosten zu tragen (vgl. Art. 28sexies Abs. 2 BauG), während Art. 55 generell für sämtliche SNP (inklusive Abbau- und Deponiepläne) die <i>Grundeigentümer zur Kostentragung</i> verpflichtet. - Art. 28sexies BauG ist hinsichtlich Überbauungs- und Gestaltungsplan eine "Kann-"Vorschrift, Art. 55 PBG überlässt demgegenüber der Gemeinde bzw. dem Kanton kein (Entschiessungs-)Ermessen mehr. - Nach geltendem Baugesetz kann der Kanton nur Deponiepläne selber</p>	



			<p>erlassen (Art. 28ter BauG). Art. 55 beinhaltet neben den SNP auch sämtliche kantonalen SNP, d.h. sämtliche kantonalen SNP nach Art. 33 PBG (z.B. Abbau- und Deponiepläne von kantonalen oder regionaler Bedeutung usw.).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
56	Erschliessungs- und Ausstattungskosten - Kostentragung und Beiträge	51	<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmung regelt die Kosten für die Erschliessung und für gewisse Ausstattungen sowie deren Verteilung. Sie lehnt sich an Art. 51 BauG an, ist aber anders aufgebaut. Gemäss den Ausführungen in der Botschaft entspricht die Vorschrift weitgehend dem geltenden Recht (Botschaft S. 55).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neu werden in Abs. 1 die von den Grundeigentümern zu tragenden Kosten und zu leistenden Beiträge aufgezählt. - Neu werden nicht mehr die <i>Gemeinden</i> "verpflichtet", vom Grundeigentümer im Rahmen des ihm zustehenden Sondervorteils Beiträge zu erheben, sondern es wird <i>den Grundeigentümern</i> eine entsprechende Kostentragungs- bzw. Beitragspflicht auferlegt. - Neu ist auch, dass das PBG differenziert, und neu z.B. die Grundeigentümer die <i>Kosten</i> der Feinerschliessung zu tragen haben, während für alle anderen Erschliessungsanlagen nur <i>Beiträge</i> - und nur wenn ein Sondervorteil vorliegt - zu leisten sind. - Inhaltlich dürfte sich nicht viel ändern, weil schon nach geltendem Recht die Kosten für die sog. Feinerschliessung (mehrheitlich oder vollumfänglich) die Grundeigentümer zu tragen haben und für die sog. Grob- und Grunderschliessung bei ihnen Beiträge erhoben werden (gestützt auf Spezialgesetze [indirekt über das WEG für Wohnzonen, GSchG betreffend Kanalisationen usw.]; siehe auch den Vorbehalt in Abs. 2 dieser Bestimmung). - Neu ausdrücklich geregelt ist hingegen, dass die Grundeigentümer auch die Kosten für Anpassungen von Grund- und Groberschliessungsanlagen zu tragen haben, die durch ihre Feinerschliessungsanlagen 	



		<p>verursacht werden (Bst.c).</p> <ul style="list-style-type: none">- Neu ist auch, dass sie Beiträge an andere öffentliche Werke wie Kinderspielplätze zu leisten haben (Bst. d). Nach geltendem Recht war die Abgeltung von solchen Sondervorteilen als "Kann-" Vorschrift formuliert, d.h. die Gemeinden konnten - gesetzliche Grundlage auf Stufe Gemeinde vorausgesetzt - solche Beiträge erheben.- Abs. 2 behält die Bestimmungen des Strassengesetzes und der Gemeinden über die Kostentragung von Anlagen der Baulanderschliessung vor.- Neu können je Grundstück die Kosten und Beiträge als Gesamtbetrag festgelegt werden (Abs. 3). Diese Möglichkeit bestand nach BauG nur für Beiträge an Erschliessung und Ausstattung umgrenzter Gebiete aufgrund von Überbauungs- und Gestaltungsplänen (vgl. Art. 51 Abs. 3 BauG).- In Abs. 4 werden die Gemeinden von der Pflicht, sich an den Kosten der Erschliessung von Bauzonen zu beteiligen, die überwiegend der Erstellung von Ferien- und Zweitwohnungen dienen, befreit. Diese Vorschrift entspricht Art. 50 Abs. 3 BauG. Der Grund liegt darin, dass (auch) nach Art. 11 Abs. 3 PBG kein Anspruch auf die Erschliessung solcher Grundstücke besteht. <p>Parlamentarische Beratung</p> <ul style="list-style-type: none">- In der VoKo wurde Sinn und Zweck von Abs. 4 in Frage gestellt bzw. dessen Zusammenhang mit Art. 11 Abs. 3 PBG. Nachdem festgehalten wurde, dass die Bestimmung wortwörtlich mit Art. 50 Abs. 3 BauG übereinstimmt, wurde auf allfällige Anpassungsvorschläge verzichtet (bzw. ein Änderungsantrag zurückgezogen).- Die VoKo bemängelte, dass die Begriffe in Art. 56 Abs. 1 Bst. a und c (Grund- Grob- und Feinerschliessung wie im WEG) nicht mit der Terminologie des Strassengesetzes übereinstimme, weshalb beantragt wurde, die Vorschrift mit der Spezialgesetzgebung abzustimmen. In der nachfolgenden Diskussion stellte einer der Experten fest, dass das Spannungsfeld zwischen dem WEG und dem StrG ohne Anpassungen	
--	--	---	--



			<p>im StrG nicht gelöst werden könne. Weil Art. 56 nicht nur auf die strassenmässige Erschliessung, sondern auch für alle anderen Erschliessungsanlagen, wie die abwassertechnische Erschliessung (Kanalisation) gelte, werde als bundesrechtskompatible Lösung vorgeschlagen, dass die kantonale Strassengesetzgebung als lex specialis vorbehalten werde. Entsprechend wurde ein neuer Absatz eingefügt, der dem aktuellen Abs. 2 entspricht. In der Begründung des Antrags wird Folgendes ausgeführt: "Die Regelung des E-PBG soll nur für den Fall gelten, dass ein Sondernutzungsplan die verschiedenen Themen (in der Regel Überbauung und Erschliessung sowie Kostenverteilung) zusammenfassend regelt. In allen anderen Fällen sind die geltenden Vorschriften des Strassengesetzes (sGS 732.1; abgekürzt StrG) und von bestehenden Gemeindereglementen (z.B. Kanalisationsreglement, Wasserversorgungsreglement) massgebend. Gemäss Abs. 1bis (neu)" (entspricht dem heutigen Abs. 2) "bleiben somit die besonderen Vorschriften des StrG und der einschlägigen Gemeindereglemente ausdrücklich vorbehalten. Die Gemeinden haben die Wahl, ob sie das Verfahren des Sondernutzungsplans nach E-PBG oder die traditionellen Verfahren der weiter geltenden Spezialgesetzgebung für ihr Vorhaben benützen wollen."</p>	
57	Kostenverteilung und Verfahren	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Art. 57 regelt die Kostenverteilung und das Verfahren. Er hält fest, dass sich die Kostenverteilung und das Verfahren primär nach der Spezialgesetzgebung und dem Reglement der Gemeinde richten, wenn nicht der SNP oder ein verwaltungsrechtlicher Vertrag die Kostenverteilung regelt (Abs. 1). Während die Regelung der Kostenverteilung und des Verfahrens in der Spezialgesetzgebung bzw. in den kommunalen Reglementen grundsätzlich der heutigen Gesetzgebung entspricht (vgl. Art. 51 Abs. 3 BauG), können neu die Erschliessungskosten auch im SNP festgesetzt und verteilt werden (so jedenfalls die Ausführungen in der Botschaft, S. 55). Regelt der SNP die Kostenverteilung, wird neben dem Planbeschluss in gesonderten Verfügungen über die Kostenverlegung entschieden (Abs. 2). Das Rechtsmittelverfahren richtet sich nach dem</p>		



		<p>VRP (Abs. 2 zweiter Satz). Gemäss Botschaft braucht es für Strassen, die im SNP festgelegt werden, keinen separaten Beitragsplan nach Art. 79 StrG mehr. Die Kostenverteilung kann auch mit der Festsetzung des SNP erfolgen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
58	Mehrwertabgabe - Bemessung	<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmung - wie auch sämtliche nachfolgenden Vorschriften - sind neu, weil erstmals eine Mehrwertabgabe eingeführt wird. Die Mehrwertabgabe ist nach der Revision des RPG zwingend vorgeschrieben bzw. die Kantone haben eine solche innert einer Übergangsbestimmung zu regeln (Art.5 RPG in Verbindung mit Art. 38a Abs. 4 RPG). Die kantonale Regelung in PBG beschränkt sich im Wesentlichen auf die minimalen Anforderungen, die Art. 5 RPG vorgibt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Abs. 1 wird die Mehrwertabgabe umschrieben (Bemessung). Danach gleicht die Mehrwertabgabe den Bodenmehrwert aus, der durch dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone nach den Bestimmungen des Bundesrechts besteht. Die Mehrwertabgabe ist demnach nur für Einzonungen geschuldet, nicht aber für Umzonungen (insbesondere Aufzonungen). - Die Höhe der Abgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrerts, was dem bundesrechtlich vorgeschriebenen Minimalansatz entspricht (vgl. Art. 5 Abs. 1bis RPG). <p>Parlamentarische Beratung - Die Vorschrift war umstritten. Insbesondere wurde mehrmals versucht, den Satz für Neueinzonungen auf 30 Prozent zu erhöhen und eine Mehrwertabgabe auch für Umzonungen mit einem Satz von 20 Prozent einzuführen. Die Anträge konnten sich weder in der VoKo noch im KR durchsetzen. Der Verzicht auf eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen wurde u.a. damit begründet, dass eine solche die Verdichtung innerhalb der Bauzone, der im revidierten RPG (und im PBG) erhöhte Bedeutung</p>	



		<p>zukomme, erschwere und die Berechnung eines Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen kompliziert und kaum praktikabel sei. Zudem habe ein klarer Auftrag an die Regierung bzw. in der Richtplandiskussion darin bestanden, auf eine Mehrwertabgabe für Umzonungen zu verzichten bzw. die Mehrwertabgabe für Einzonungen in der Höhe auf das Notwendige (insbesondere zur Deckung der zu erwartenden Entschädigungen für notwendige Auszonungen) zu beschränken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der VoKo wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Instrument der Vertragsraumordnung (Art. 65 PBG) Raum bestehe, gegebenenfalls höhere Abgaben bzw. solche auch für Aufzonungen zu vereinbaren. - Gemäss Art. 58 Abs. 1 E-PBG war vorgesehen, die Mehrwertabgabe nur bei der <i>erstmaligen</i> dauerhaften Zuweisung zu erheben. In der VoKo wurde diese Formulierung als kritisch beurteilt, weil ein Grundeigentümer sein Grundstück zuerst gegen Entschädigung auszonen und anschliessend ohne Abgabe wieder einzonen lassen könnte. Der Einschub "erstmalig" wurde in der Folge auf Antrag der VoKo gestrichen, weil die Mehrwertabgabe auch dann geschuldet sein sollte, wenn ein Grundstück nach einer ersten Ein- und Auszonung ein zweites Mal "neu" eingezont werde. 	
59	Bodenmehrwert	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abs. 1 erster Satz definiert das "Abgabeobjekt". Demnach entspricht der Bodenmehrwert dem Unterschied zwischen dem bestehenden Verkehrswert und dem nach der rechtskräftigen Änderung der Zonenordnung durch Grundstückschätzung ermittelten neuen Verkehrswert. - Für das Schätzungsverfahren wird auf die Bestimmungen des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung verwiesen (Abs. 1 zweiter Satz). Zuständig für die Schätzung ist demnach der bei der Gebäudeversicherungsanstalt eingegliederte Fachdienst für Grundstückschätzung (vgl. Art. 3 GGS in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 VGS). - Nach Abs. 2 können vom Bodenmehrwert Aufwendungen abgezogen werden, die innert fünf Jahren seit Rechtskraft für die Beschaffung von 	



		<p>landwirtschaftlichen Ersatzbauten für die Selbstbewirtschaftung anfallen. Die Möglichkeit, solche Aufwendungen abzuziehen, entspricht Art. 5 Abs. 1 quater RPG. Einzig die Frist, innert welcher die Beschaffungen anfallen müssen, wird im kantonalen Gesetz konkretisiert und auf fünf Jahre festgesetzt. (Das RPG spricht von "innert angemessener Frist", und überlässt den Kantonen eine entsprechende konkrete Regelung.)</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Anmeldung von abzugsberechtigten Aufwendungen ist innert 90 Tagen seit dem Erwerb bei der zuständigen Stelle des Kantons einzureichen (Abs. 2 letzter Satz).- Für planungsbedingte Mehrwerte besteht eine Freigrenze: Planungsbedingte Mehrwerte bis Fr. 30'000.- sind von der Mehrwertabgabe nicht erfasst (Abs. 3). Aus den Beratungen und Materialien ist zu schliessen, dass im Fall eines Überschreitens des Freibetrags, d.h. bei einem Bodenmehrwert über Fr. 30'000.-, die Mehrwertabgabe auf den ganzen Betrag geschuldet ist (und nicht nur auf den Mehrbetrag). <p>Parlamentarische Beratung</p> <ul style="list-style-type: none">- Bei der Beratung von Art. 59 Abs. 2 E-PBG in der VoKo wurde auf die Stellungnahme des "landwirtschaftlichen Klubs" verwiesen, der die abzugsberechtigten Aufwendungen für die Beschaffung von landwirtschaftlichen Ersatzbauten für die <i>landwirtschaftlichen Nutzflächen</i> (statt für die Selbstbewirtschaftung) verlangt, weil auch bei der landwirtschaftlichen Verpachtung der Anreiz gelten solle, die Fläche landwirtschaftlich zu nutzen. Der Vorstoss wurde mit Verweis auf die Bundesgesetzgebung, die insofern zwingend und abschliessend sei, abgelehnt. Art. 5 Abs. 1 quater RPG erlaube den Kantonen nur die Festlegung einer angemessenen Frist. Weitergehende Zugeständnisse an die Landwirtschaft würden auch dazu führen, dass die Mehrwertabgabe unter die bundesrechtlich vorgeschriebenen 20 Prozent fiel.- Art 59 Abs. 2 E-PBG sah vor, dass der Antrag auf Abzug bei der <i>politischen Gemeinde</i> - und nicht bei der zuständigen Stelle des Kantons - zu stellen sei. Die in Abs. 2 E-PBG gewählte Formulierung hing damit zusammen, dass nach dem E-PBG die Zuständigkeit für die Erhebung	
--	--	---	--



		<p>und Veranlagung der Mehrwertabgabe gesamthaft bei der politischen Gemeinde liegen sollte. Im Rahmen der Beratung von Art. 61 E-PBG wurde die Frage der Zuständigkeit für die Erhebung und Veranlagung der Mehrwertabgabe diskutiert. Gemäss Regierung hätten beide Zuständigkeitsregelungen (Kanton bzw. Gemeinde) ihre Vor- und Nachteile. In der Diskussion (zu Art. 61 E-PBG) wurde dann der Antrag gestellt, dass für die Erhebung und die Veranlagung der Kanton zuständig sein soll, im Wesentlichen mit der Begründung, für die kantonale Zuständigkeit spreche in erster Linie die absehbar geringe Anzahl jährlich anfallender Erhebungsfälle. Nur eine zentrale Stelle könne das erforderliche Know-How gezielt aufbauen und die Erhebungen dank ihren Erfahrungen auch zusehends effizienter erledigen. Dementsprechend wurden die Vorschriften über die Mehrwertabgabe durch die Verwaltung (auf Antrag der VoKo) in Bezug auf die neue Zuständigkeitsregelung (Kanton statt politische Gemeinde) überarbeitet.</p> <p>- Abs. 3 E-PBG bestimmte ursprünglich, dass die Regierung für geringe planungsbedingte Mehrwerte eine Freigrenze vorsieht. Weil die VoKo keine Delegation von materiellen Vorschriften auf Stufe Verordnung wollte, musste der Absatz entsprechend angepasst werden, was grundsätzlich unbestritten war. Zur Diskussion Anlass - sowohl in der VoKo als auch im KR - gab dann aber die Frage der Höhe des Freibetrags und die Formulierung von Abs. 2. In der ersten Lesung im KR wurde die Formulierung an die VoKo zurückgewiesen und von dieser erneut beraten. Diese beantragte dann die Formulierung wie sie dem Abs. 3 PBG entspricht mit der Begründung, eine Freigrenze von Fr. 30'000.- werde mit Blick auf einen kostentragenden und effizienten Vollzug ("Bagatellschwelle" vgl. auch Art. 5 Abs. 1quinquies Bst. b RPG, wonach das kantonale Recht von der Erhebung einer Abgabe absehen kann, wenn der voraussichtliche Abgabbeertrag ein einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht) und auf die Regelungen anderer Kantone als zweckmässig erachtet. Für planungsbedingte Bodenmehrwerte darüber</p>	
--	--	--	--



			sei die Abgabe im vollen Umfang (d.h. auf dem ganzen Betrag) zu entrichten (Antrag VoKo vom 8. April 2016, der in der zweiten Lesung im Parlament nicht mehr beraten wurde).	
60	Abgabepflicht		<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 regelt das Abgabesubjekt. Abgabepflichtig ist die Grundeigentümerin bzw. der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung. In Abs. 2 werden mehrere abgabepflichtige Grundeigentümer als solidarisch haftbar erklärt.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde der Antrag diskutiert, den Artikel mit einem neuen Abs. 3 zu ergänzen, wonach Kantone und Gemeinden von der Abgabepflicht befreit sind. Nach kurzer Diskussion darüber, welche Gemeinden (politische Gemeinde, Schulgemeinde, Ortsgemeinde) befreit werden sollen und welche Auswirkungen eine solche Dispensation hätte, wurde der Antrag schliesslich abgelehnt. Der Kanton St.Gallen macht folglich nicht von Art. 5 Abs. 1 quinquies Bst. a RPG Gebrauch, wonach das kantonale Recht von der Erhebung einer Abgabe bei einem abgabepflichtigen Gemeinwesen absehen kann.</p>	
61	Veranlagung		<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1: Die Veranlagung der Mehrwertabgabe erfolgt durch die zuständige Stelle des Kantons nach Eintritt der Rechtskraft der Einzonung und der neuen Grundstückschätzung. Das Rechtsschutzverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Steuergesetzes. Dementsprechend kann gegen die Veranlagungsverfügung Einsprache bei der Veranlagungsbehörde erhoben werden (vgl. Art. 180 ff. StG). Gegen deren Einspracheentscheid ist Rekurs bei der VRK möglich (Art. 194 StG). Dagegen ist wiederum die Beschwerde beim Verwaltungsgericht zulässig (Art. 196 StG). Letztinstanzlich kann das Bundesgericht angerufen werden. Abs. 2: Für die Aufwendungen der Grundstücksschätzung ist die dafür</p>	



			<p>zuständige Stelle, d.h. der Fachdienst für Grundstückschätzung, angemessen zu entschädigen. Nicht ausdrücklich bestimmt ist, wer diesen zu entschädigen hat. Gemäss Botschaft hat der Kanton diese angemessen zu entschädigen (vgl. Botschaft, S. 59).</p> <p>Abs. 3: Dieser Absatz schiebt vor, dass dem Kanton für die Mehrwertabgabe ein gesetzliches Pfandrecht zusteht, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht. Es entsteht mit der Rechtskraft der Einzonung. Die Eintragung hat die zuständige Stelle des Kantons zu veranlassen.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo war insbesondere die Frage der Zuständigkeit ein Thema, was dazu führte, dass entgegen dem E-PBG der Kanton für die Veranlagung zuständig ist (vgl. auch Ausführungen zu Art. 59 PBG). Aufgrund der geänderten Zuständigkeiten musste der Artikel angepasst werden.</p> <p>Verordnungsbestimmung Für die Veranlagung der Mehrwertabgabe ist das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation zuständig. Ebenso für die Eintragung und Löschung der Pfandrechte (vgl. Art. 4 PBV).</p>	
62	Fälligkeit		<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 regelt den Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabe, der nicht mit dem abgabebegründenden Zeitpunkt (Eintritt der Rechtskraft der Einzonung) übereinstimmt. Die Fälligkeit der Abgabe ist von Bundesrechts wegen vorgeschrieben, nämlich bei Überbauung des Grundstücks oder bei dessen Veräusserung (vgl. Art. 5 Abs. 1bis zweiter Satz RPG). In diesem Sinn bestimmt Abs. 1, dass die Fälligkeit der Mehrwertabgabe von zwei unterschiedlichen Vorfällen ausgelöst wird. Zum einen wird sie fällig bei Veräusserung des Grundstücks, wobei als Veräusserung jeder Eigentümerwechsel und alle Rechtsgeschäfte gelten, die wirtschaftlich einem Eigentümerwechsel gleichkommen (Bst. a). Zum andern wird sie fällig bei Beginn einer durch die Einzonung ermöglichten Nutzung (Bst. b).</p>	



		<p>Abs. 2 regelt, wer für die Feststellung des Eintritts der Fälligkeit zuständig ist. Die Zuständigkeit ist unterschiedlich je nachdem, was die Fälligkeit auslöst:</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Grundbuchamt stellt den Eintritt der Fälligkeit bei einem Eigentümerwechsel nach Art. 62 Abs. 1 Bst. a fest (Bst. a).- Das kantonale Steueramt erklärt den Eintritt der Fälligkeit bei der Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt nach Art. 62 Abs. 1 Bst. a (Bst. b).- Schliesslich erfolgt die Feststellung der Fälligkeit durch die Gemeinde nach Abs. 2 Bst. c einerseits bei entgeltlichen Belastungen mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten oder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einer Überbauung nach Art. 62 Abs. 1 Bst. a und andererseits bei Beginn einer Nutzung nach Art. 62 Abs. 1 Bst. b. <p>Abs. 3 hält fest, dass die für die Feststellung zuständigen Stellen (Grundbuchamt, Gemeinde oder Kantonales Steueramt) beim Grundbuchamt abklären, ob auf dem betreffenden Grundstück ein Pfandrecht für eine Mehrwertabgabe eingetragen ist. Sie teilen den Eintritt der Fälligkeit der zuständigen Stelle innert 14 seit Kenntnis mit.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>- Abs. 1 Bst. a: Der Wortlaut von Art. 62 Abs. 1 Bst. a E-PBG lautete: "bei Veräusserung des Grundstücks. Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel, entgeltliche Belastungen mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, Übertragung der wirtschaftlichen Verfügungsgewalt oder Einräumung von Baurechten". In der VoKo wurde eine geänderte Fassung vorgeschlagen: "Als Veräusserung gelten Eigentumswechsel und Rechtsgeschäfte, die dem Eigentumswechsel gleichkommen." (Protokoll vom 18. Dezember 2015, Votum Ritter-Hinterforst, S. 5). Aufgrund der Komplexität wurde angeregt, die neue Formulierung (sowie die Änderung von Bst. b gleich nachfolgend) mit dem Grundbuchinspektorat abzuklären. Der Anregung wurde Folge gegeben und die Formulierung an der Sitzung vom 21. Ja-</p>	
--	--	--	--



		<p>nuar 2016 - nach Vorliegen einer Stellungnahme des Grundbuchinspektorats - nochmals diskutiert. Nach den Voten ist zu schliessen, dass das Baudepartement eine Formulierung gemäss Antrag Ritter-Hinterforst vorlegte. Die Stellungnahme des Grundbuchinspektorats wurde in der Diskussion widersprüchlich interpretiert (Voten Hartmann-Flawil und Ritter-Hinterforst) bzw. als unklar beurteilt (Votum Bucher-St.Margrethen). In der Folge wurde der Antrag von Ritter-Hinterforst angenommen. Die VoKo beantragte die Fassung wie sie dem jetzigen Text von Art. 62 Abs. 1 Bst. a entspricht. Zur Begründung wird angeführt (Anträge VoKo vom 26. Januar 2016, S. 9): "Auf die beispielhafte Aufzählung der einzelnen Veräusserungstatbestände wird verzichtet. Die zusammenfassende Formulierung 'wirtschaftlich einem Eigentumswechsel gleichkomme' ist aus Sicht des kantonalen Grundbuchinspektorates ebenfalls umsetzbar." Die Regierung stellte keinen Gegenantrag und im KR wurde die Bestimmung nicht diskutiert.</p> <p>- Abs. 1 Bst. b: Die Fassung gemäss E-PBG lautete: "bei Beginn der Nutzung durch die Einzonung geschaffener Vorteile". Die Formulierung wurde von der VoKo in seiner Sitzung vom 18. Dezember 2015 als unklar betrachtet, zumal in den Materialien Ausführungen zur Begrifflichkeit fehlten. Sie sei wenn möglich an einen klaren Bewilligungstatbestand zu knüpfen. Weil es um eine Steuer gehe, sei dies im Gesetz klar zu umschreiben. Dem wurde entgegen gehalten, die Bestimmung sei klar und es gebe nicht nur baubewilligungspflichtige Nutzungen. So sei eine Gartennutzung nicht bewilligungspflichtig. Auch der Einbezug von Grundstücksflächen für die Berechnung der Baumassenziffer habe eine Nutzung wirtschaftlicher Art zur Folge. Die Abgrenzung könne einfach gemacht werden: alles was vor der Einzonung schon möglich gewesen sei, sei kein geschaffener Vorteil. Auf Antrag wurde dann der Formulierung, wie sie dem PBG jetzt entspricht, zugestimmt. In den Anträgen der VoKo wurde die Änderung wie folgt begründet: "Die Regelung soll eindeutig auf die tatsächliche wirtschaftliche Nutzung abzielen, die durch die Einzonung ermöglicht wird. Die ursprüngliche Differenzierung mit dem ausdrücklichen Verweis auf die geschaffenen Vorteile der</p>	
--	--	---	--



			Nutzung kompliziert die Bestimmung unnötig." Die Regierung stellte keinen Gegenantrag und im KR wurde die Bestimmung nicht diskutiert.	
63	Erhebung		<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmung regelt die Erhebung der Mehrwertabgabe. Nach Abs. 1 erhebt die zuständige Stelle des Kantons die Mehrwertabgabe und zwar nach Eintritt der Fälligkeit. Der Eintritt der Fälligkeit setzt eine Feststellung durch die dafür zuständige Stelle (Grundbuchamt, Gemeinde oder Kantonales Steueramt) voraus (vgl. Art. 62 Abs. 2 PBG). Nach Eingang der Zahlung ist das Pfandrecht zur Löschung durch die zuständige Stelle des Kantons dem Grundbuch anzumelden (vgl. Abs. 2).</p> <p>Abs. 3 ermöglicht in zwei vom Gesetz vorgesehenen Fällen, die Erhebung bis höchstens fünf Jahre auf begründetes Gesuch hin zu stunden, so zum Einen in Härtefällen, zum Anderen zur Förderung der Überbauung von Schwerpunktzonen. Zur Beurteilung, ob ein Härtefall vorliegt, sind Kenntnisse über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gesuchstellers erforderlich, wofür die Einsichtnahme in Steuerakten, namentlich in die Grundlagen der rechtskräftigen Veranlagungsverfügung notwendig ist. Dies tangiert die Geheimhaltungspflicht in Steuersachen. Verwaltungsbehörden und Gerichte erhalten Auskünfte, soweit ein begründetes Interesse nachgewiesen wird. Weil ein solches Interesse im Zusammenhang mit der Erhebung der Mehrwertabgabe gegeben ist, bedarf es keiner besonderen Bestimmung im PBG (vgl. Botschaft, S. 60 f.).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen. Einzig in Bezug auf die geänderte Zuständigkeit der Veranlagung und der Erhebung der Mehrwertabgabe (Kanton statt Gemeinde) musste der Artikel gegenüber dem E-PBG dementsprechend angepasst werden (vgl. die Ausführungen in Art. 59 PBG).</p> <p>Verordnungsbestimmung Nach Art. 4 PBV ist das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation</p>	



			zuständig für die Veranlagung und Erhebung der Mehrwertabgabe sowie für die Anmeldung der Eintragung und Löschung des gesetzlichen Pfandrechts.	
64	Ertrag		<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Dieser Artikel regelt die Verwendung des Ertrags aus der Mehrwertabgabe. Das Bundesrecht gibt diesbezüglich vor (vgl. Art. 5 Abs. 1ter RPG), dass der Ertrag verwendet wird für Massnahmen zur Entschädigung von planungsbedingten Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen (Art. 5 Abs. 2 RPG), oder für weitere Massnahmen zur Erfüllung der kantonalen Planungsaufgaben (Art. 3 RPG), insbesondere zur Erhaltung genügender Flächen geeigneten Kulturlands, insbesondere Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG), und zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 Bst. abis RPG).</p> <p>Nach Abs. 1 fliesst der Ertrag zweckgebunden in eine kantonale Spezialfinanzierung. Gemäss Botschaft ist die <i>kantonale</i> Spezialfinanzierung als Gefäss zur Verwendung der Mehrwertabgabe aus zwei Gründen zweckmässig (vgl. Botschaft S. 55 ff., insbesondere S. 56 f.): Erstens erlaubt dies praktikable Finanzflüsse, weil die Erträge und die Aufwendungen zur Finanzierung der bundesrechtlich erforderlichen Auszonungen weder geografisch, zeitlich noch betragsmässig anfallen. Dank der kantonalen Spezialfinanzierung kann auf einen komplexen interkommunalen Ausgleichsmechanismus verzichtet werden. Zweitens ist die kantonale Spezialfinanzierung kongruent mit dem kantonalen Bauzonenmanagement. Die kantonsweite Verteilung der Siedlungsfläche ist bundesrechtlich zwingend im kantonalen Richtplan zu regeln, weshalb der Kanton auf der Basis des Richtplans ein die Gemeindegrenze überschreitendes Bauzonenmanagement einrichten wird (vgl. laufende Richtplanaanpassung).</p> <p>In Abs. 2 wird bestimmt, für welche Zwecke der Ertrag verwendet wird. Danach wird der Ertrag verwendet zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen von Kanton und Gemeinden und</p>	



		<p>insbesondere für Entschädigungszahlungen von Gemeinden als Folge von raumplanungsrechtlichen Auszonungen. Gemäss den Ausführungen in der Botschaft sollen in einer ersten Phase die Kosten von rechtskräftig festgesetzten Entschädigungsforderungen, die auf bundesrechtlich nötige Bauzonenredimensionierung zurückgehen, gedeckt werden. Erst wenn feststeht, dass aus der Mehrwertabgabe mehr Gelder zur Verfügung stehen als für die Bauzonenredimensionierung notwendig sind, entscheidet der Kanton in einer zweiten Phase über Beiträge aus der Spezialfinanzierung bei weiteren raumplanerischen Massnahmen. Der Richtplan und die Verordnung geben dafür die entscheidenden Kriterien vor und die Kompetenz zur Verteilung richtet sich an der Finanzhaushaltsordnung aus (vgl. Botschaft S. 56 f. und S. 60). Sodann erlaubt Abs. 3, dass die Spezialfinanzierung einen Negativbestand aufweisen kann, der aber auf höchstens 5 Mio. Franken beschränkt ist. Diese Vorschrift soll sicherstellen, dass von Beginn weg ausreichend Mittel für notwendige Auszonungen vorhanden sind (vgl. Botschaft S. 60).</p> <p>Parlamentarische Beratungen Im Rahmen der Beratung in der VoKo wurde die Stellungnahme des "Landwirtschaftlichen Klubs" zur Diskussion gestellt. In dieser wird die Einführung eines neuen Absatzes mit folgendem Wortlaut verlangt: "Er" (gemeint der Ertrag) "kann für Massnahmen zur Aufwertung von landwirtschaftlicher Nutzflächen zu Fruchtfolgeflächen (FFF) verwendet werden." Gegen diesen Vorschlag wurde im Wesentlichen ins Feld geführt, dass zuerst die Kosten für die Auszonungen gedeckt werden sollen, bevor der Geldtopf für anderweitige Zwecke geöffnet werde. Auf eine Antragstellung in der VoKo wurde verzichtet.</p> <p>Verordnungsbestimmung Gemäss Art. 5 PBV entscheidet das Baudepartement auf Antrag der politischen Gemeinde oder von Amtes wegen über die Ausrichtung von Kantonsbeiträgen aus der kantonalen Spezialfinanzierung.</p>	
--	--	---	--



65	Vertragsraumordnung - Verwaltungsrechtliche Verträge	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Mit Art. 65 PBG wird neu die ausdrückliche gesetzliche Grundlage für den Abschluss verwaltungsrechtlicher Verträge zwischen Gemeinwesen und Privaten geschaffen. Verwaltungsrechtliche Verträge sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts grundsätzlich zulässig, wenn das Gesetz solche Handlungsspielräume ausdrücklich vorsieht, wenn es dafür Raum lässt oder sie nicht ausdrücklich ausschliesst. Verträge müssen der Zielsetzung des Gesetzes entsprechen oder eine bessere Umsetzung des Gesetzes ermöglichen und im öffentlichen Interesse liegen. Solche Verträge sind schon nach heutiger kantonaler Rechtslage nicht ausgeschlossen, insbesondere im Zusammenhang mit Enteignungen und der Regelung der Erschliessungskosten.</p> <p>In Abs. 1 wird bestimmt, dass Kanton und Gemeinde mit Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge über verschiedene Inhalte abschliessen können wie z.B. die Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes zur Überbauung, namentlich Verträge über die Entschädigungslosigkeit einer Auszonung, wenn das Land nicht innert Frist überbaut wurde (Bst. a), Erschliessung von Bauland sowie Beiträge an Bau und Unterhalt von Erschliessungsanlagen (Bst. b) usw.</p> <p>Die Aufzählung möglicher Sachbereiche ist nicht abschliessend (Botschaft, S. 60; siehe auch Einleitung der Aufzählung mit "insbesondere"). Ob ein zivilrechtlicher oder ein verwaltungsrechtlicher Vertrag vorliegt, bestimmt sich nach der Funktionstheorie (so Botschaft, S. 61 mit Hinweisen u.a auf BGE 134 II 297). Auch ein verwaltungsrechtlicher Vertrag auf Eigentumsübertragung bedarf der öffentlichen Beurkundung (Botschaft, S. 61). Hervorzuheben ist, dass im Rahmen der Vertragsraumordnung nach Bst. e über die gesetzlich zwingend vorgeschriebene Mehrwertabgabe hinausgegangen werden kann (vgl. Botschaft, S. 60).</p> <p>Abs. 2 bestimmt, dass Eigentumsbeschränkungen aus den Verträgen im Grundbuch angemerkt werden. Insoweit ist die Anmerkung zwingend. Ohne öffentliche Beurkundung ist des Weiteren die vereinbarte Eigentumsbeschränkung beispielsweise in Form eines eingeräumten</p>	
----	--	---	--



			<p>Kaufrechts grundsätzlich nichtig, vorbehältlich rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (vgl. Botschaft, S. 60).</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>- Im Rahmen der VoKo-Beratungen wurde betont, es sei klarzustellen, dass man sich auch bei einem Vertrag vollumfänglich an die geltenden gesetzlichen Vorgaben, insbesondere an alle verfassungs- und gesetzmässigen Vorgaben (inkl. Richtplan) halten sowie die entsprechenden Verfahren einhalten müsse und nicht mit Privaten etwas unter der Hand abmachen könne.</p> <p>- Im Weiteren wurden Anträge um Ergänzung der Sachbereiche gestellt, die Inhalt eines verwaltungsrechtlichen Vertrags sein können, nämlich Verträge über "(neu: j) energetische Massnahmen" und "(neu: k) autoarme oder autofrei Wohnräume". Der Antrag, um Ergänzung mit "energetischen Massnahmen" wurde angenommen, derjenige um Ergänzung mit "autoarmen oder autofreien Wohnräumen" abgelehnt. Der angenommene Antrag wurde im Wesentlichen damit begründet, dass deren ausdrückliche Erwähnung im Gesetz den besonderen Stellenwert erhöhe und der schon geltenden Praxis entspreche. Die Regierung stellte keinen Gegenantrag. Entsprechend wurde die Bestimmung gegenüber dem E-PBG mit dem erwähnten Bst. j ergänzt.</p>	
66	Grundanforderungen an Bauten und Anlagen - Baureife - Voraussetzungen	49	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Art. 66 PBG bezeichnet die Voraussetzungen für das Vorliegen von baureifem Land und verlangt neben der baurechtlichen (Bst. a) auch eine planungsrechtliche (Bst. b, z.B. Etappierungsvorschriften) und eine sicherheitspolizeiliche (Bst. c, z.B. Hangrutschungen) Baureife. Bst. a entspricht im Wesentlichen Art. 49 Abs. 1 BauG. Art. 49 BauG beschränkte sich allerdings nur auf die baurechtliche Baureife.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>In Art. 66 Bst. c E-PBG war vorgesehen, dass einer Überbauung keine "baupolizeilichen" Gründe entgegenstehen dürfen. Weil diese aber begrifflich leicht mit den baupolizeilichen Vorschriften des E-PBG verwech-</p>	



			selt werden können, wurden sie in "sicherheitsrelevante" Gründe umbenannt. Sicherheitsrelevante Gründe verweisen als Begriff eindeutiger auf die Vorschriften zum Schutz der öffentlichen Sicherheit.	
67	Erschliessung - Strassen und Leitungen	49	<p>Wesentliche Neuerungen Keine - Art. 67 PBG entspricht inhaltlich Art. 49 Abs. 2 Bst. a und b BauG.</p> <p>Parlamentarische Beratung In Art. 67 Bst. b E-PBG wurde für eine hinreichende Erschliessung "die Versorgung und Entsorgung mit genügenden Leitungen" verlangt. Nachdem in der VoKo klargestellt wurde, dass nur der Grundsatz, nämlich das Bestehen der Wasser-, Energie- und Abwasserzufuhr geregelt, nicht aber die konkrete Leitung vorgegeben werden sollte, wurde Bst. b so umformuliert, dass neu eine genügende Ver- und Entsorgung sichergestellt sein muss. Welche konkreten Leitungen im Einzelnen für die genügende Ver- und Entsorgung nötig sind, legt die Gemeinde fest. Der Antrag, in der Bestimmung ausdrücklich auch eine Erschliessung für Fussgänger und den Veloverkehr zu verlangen, wurde abgelehnt, weil Einigkeit bestand, dass eine hinreichende Erschliessung dieser Anforderung ohnehin genügen muss.</p>	
68	Öffentlicher Verkehr	69 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Die neue Regelung entspricht weitgehend § 32 Abs. 2 BauG des Kantons Aargau. Die geltende Regelung von Art. 69bis Abs. 3 BauG forderte für Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung mit grossem Benutzer- und Besucherkreis generell eine gute Erreichbarkeit mit öV. Weil diese allgemeine Forderung für die einzelnen Bauten und Anlagen als zu undifferenziert erschien, verlangt Art. 68 PBG für Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- und Kundenverkehr nur mehr, dass diese ihrem Zweck und Standort entsprechend mit dem öV erreichbar sein müssen. Die Erreichbarkeit soll situativ unterschiedlich festgelegt werden können.</p>	



			<p>Parlamentarische Beratung Die VoKo hiess in erster Lesung noch den Antrag gut, Art. 68 E-PBG so zu fassen, dass nur Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Kundenverkehr, die der UVP unterliegen, mit dem öV gut erreichbar sein müssen und auch das nur, sofern ein minimaler Auslastungsgrad des öV vorhanden ist und bestehen bleibt. Die Regierung beantragte dagegen dem KR Festhalten an ihrem Entwurf, weil durch den Gegenvorschlag der VoKo die Voraussetzungen für eine gute öV-Erschliessung derart hoch gesteckt würden, dass alle im Kanton St.Gallen zurzeit absehbaren neuen Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- und Kundenverkehr durch die Regelung nicht betroffen würden. Der KR schloss sich dem Antrag der Regierung an.</p>	
69	Ausstattung - Abstellplätze - Erstellung	72; 72 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 entspricht Art. 72 Abs. 1 BauG, mit der Ausnahme, dass neu auch Abstellplätze für Fahrräder vorgeschrieben werden können. Zudem wurde die gesetzliche Bestimmung mit dem in der Praxis seit jeher geltenden Grundsatz ergänzt, dass sich bei Zweckänderung oder Erweiterung die Pflicht zur Erstellung auf den Mehrbedarf beschränkt. Abs. 2 entspricht Art. 72bis Abs. 1 BauG. Die bisherige Rechtsprechung gilt weiter.</p> <p>Parlamentarische Beratung In Art. 69 Abs. 1 E-PBG war noch vorgesehen gewesen, eine Abstellplatz-Erstellungspflicht zu statuieren. Dies wurde von der VoKo ebenso abgelehnt, wie die in Art. 69 Abs. 2 E-PBG ursprünglich vorgesehene Regelung, dass die kantonsweit zwingende Anwendung der VSS-Normen wie auch die generelle Erstellungspflicht durch die Regierung auf dem Verordnungsweg verbindlich vorgeschrieben wird. Die VoKo lehnte eine solche Kompetenzdelegation an die Regierung zur Verordnungsgebung ab. Dementsprechend sollen die Gemeinden weiterhin die Erstellung von Abstellplätzen kommunal nach eigenem Gutdünken einschränken können.</p>	



70	Abstellplätze - Ersatzabgabe	72 ^{ter}	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 entspricht weitgehend Art. 72ter BauG. Die in Abs. 2 und 4 neu festgelegten Grundsätze für die Erhebung und Verwendung der Parkplatzersatzabgabe nehmen die geltende bundesgerichtliche Rechtsprechung ins PBG teilweise auf. Nach Abs. 3 darf neu keine Ersatzabgabe mehr verlangt werden, wenn die Erstellung von Abstellplätzen aus überwiegenden öffentlichen Interessen untersagt oder beschränkt wird. Abs. 4 legt die Zweckbestimmung der Ersatzabgabe für die Bereitstellung von öffentlichen Parkieranlagen und für Investitionen in die Verkehrserschliessung fest.</p> <p>Parlamentarische Beratung In Art. 70 Abs. 1 E-PBG war noch eine Pflicht zur Verfügung einer Ersatzabgabe vorgesehen und in Abs. 4 E-PBG war geplant, den Ertrag aus der Ersatzabgabe für Investitionen in die Erschliessung des Gemeindegebiets mit öV und Langsamverkehr zu verwenden. Die VoKo war dagegen der Ansicht, dass erstens die Baubehörde nach eigenem Ermessen entscheiden können soll, ob sie im Fall einer Befreiung von der Erstellungspflicht eine Ersatzabgabe verlangt und zweitens soll mit den an die Gemeinden entrichteten Ersatzabgaben die Erschliessung durch öV und Langsamverkehr nicht finanziell gefördert werden. In der Beratung interpretierte der KR den Antrag der VoKo so, dass mit der "Investition in die Verkehrserschliessung" Verkehr als Oberbegriff für Strassenverkehr, öV und Langsamverkehr gemeint sei. Der KR stimmte dem Antrag der VoKo in diesem Sinn zu.</p>	<p>Eine Verfügung über die Pflicht zur Leistung einer Ersatzabgabe für Parkplätze stellt - auch wenn sie in der Baubewilligung erfolgt - eine selbständige Abgabeverfügung dar, die gemäss Art. 41 Bst. h Ziff. 5 VRP bei der Verwaltungsrekurskommission anfechtbar ist (GVP 2004 Nr. 56).</p>
71	Spielplätze - Erstellung	73; 73 ^{bis} ; 75	<p>Wesentliche Neuerungen Keine wesentlichen Neuerungen gegenüber dem geltenden Art. 73 BauG. Das BauG verlangte allerdings bisher in Art. 73bis, dass Spielplätze nach den Bedürfnissen der Kinder zu gestalten und in Art. 75, dass sie ihrer Zweckbestimmung zu erhalten sind. Beide Bestimmungen werden im Sinn einer Verwesentlichung nicht ins PBG übernommen. Mit Abs. 1 wird die Pflicht zur Erstellung und zum Unterhalt von Spiel-</p>	<p>Nach Art. 73 Abs. 1 BauG konnten Gemeinden den Eigentümer beim Bau von MFH verpflichten, auf seinem Grundstück der Grösse der Überbauung angemessene Kinderspielplätze zu erstellen. Somit war es den Gemeinden möglich, auch</p>



			<p>und Begegnungsbereichen kantonsweit vereinheitlicht, wobei der heute übliche, breit gefasste Begriff «Spiel- und Begegnungsbereiche» verwendet wird. Dieser Begriff beinhaltet sowohl die eigentlichen Kinderspielplätze wie auch Spielflächen für Jugendliche oder Aufenthaltsbereiche auch für Erwachsene.</p> <p>Abs. 2 eröffnet den Gemeinden einen grossen Handlungsspielraum, um bei Spiel- und Begegnungsbereichen Mindestgrössen und -anforderungen festzulegen; zwingend dafür ist die formale Festlegung in einem Reglement.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>In Art. 71 Abs. 1 E-PBG war, wie in Art. 73 BauG, lediglich von Kinderspielplätzen die Rede. Diese sollten, ebenfalls wie bisher, für die Bedürfnisse der Kinder angemessen, genügend besonnt und gegen den Verkehr gesichert sein. Die VoKo wollte demgegenüber eine Regelung für Spiel- und Begegnungsbereiche. Gemäss Protokoll des KR (Frei-Eschenbach), S. 73, liegt darin keine Einschränkung der Spielplatz-Erstellungspflicht oder eine Verwässerung der Mindestanforderungen an derartige Plätze, sondern lediglich eine Begriffsöffnung. Neben Plätzen für Kinder müssten auch Bereiche für jüngere und ältere Menschen geschaffen werden und alle diese müssten jeweils angemessen und den Bedürfnissen der Benutzer angepasst sein.</p>	<p>bei Überbauungen mit weniger als sechs Wohneinheiten die Erstellung von Kinderspielplätzen zu verlangen. Dagegen gab es eine gesetzliche Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen erst ab sechs und mehr Wohnungen (Art. 73 Abs. 2 BauG). Da eine Art. 73 Abs. 1 BauG vergleichbare Regelung im PBG fehlt, verfügen die Gemeinden neu nicht mehr über die Kompetenz, Spielplätze auch bei Überbauungen mit weniger als sechs Wohnungen zu verlangen.</p>
72	Spielplätze - Ersatzabgabe	74	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Nach Abs. 1 ist die Ersatzabgabe in einem Gemeindereglement festzulegen (z.B. BauR), das die erforderlichen Vorschriften enthält (Pflichtige, Bemessungsgrundlage, allfällige Pauschalierung usw.) und dem fakultativen Referendum untersteht; der Ertrag steht der Gemeinde zu. Er wird für die Bereitstellung von öffentlichen Spiel- und Begegnungsbereichen verwendet. Als Bereitstellung gelten sowohl der Bau wie auch der Ersatz und der Unterhalt von öffentlichen Spiel- und Begegnungsbereichen.</p> <p>Nach Abs. 3 wird die geleistete Ersatzabgabe anteilmässig zurückerstattet (ohne Zins), wenn fehlende Spiel- und Begegnungsbereiche</p>	<p>Flächen für die Realisierung nachträglicher Spiel- und Begegnungsbereiche sind nur dann genügend "gesichert" im Sinn von Art. 72 Abs. 2 Bst. b PBG, wenn diese Sicherung im Planverfahren mittels Festlegung in einem SNP erfolgt oder - im Baubewilligungsverfahren - wenn eine ausdrückliche Auflage in der Baubewilligung vorhanden ist.</p>



		<p>nachträglich erstellt werden. Analog zu Art. 74 BauG gilt der Grundsatz, dass bei Überbauungen mit sechs und mehr Familienwohnungen eine Verpflichtung zur Erstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen besteht. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhalten nach Abs. 2 neu jedoch einen Rechtsanspruch, die Ersatzabgabe leisten zu können:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn öffentliche Spiel- und Begegnungsbereiche in angemessener Distanz bereits bestehen. Welche Distanz noch angemessen ist, wird je nach den örtlichen Verhältnissen zu beurteilen sein (ländliche oder eher städtische Verhältnisse; Quartierplätze; Spiel- und Begegnungsbereiche bei einem Kindergarten, bei einer Schule usw.). - wenn bei einer Überbauung vorderhand kein Bedarf für Spiel- und/oder Begegnungsbereiche besteht, die erforderlichen Flächen für die nachträgliche Realisierung aber gesichert sind (wenn die erforderlichen Flächen freigehalten werden oder beispielsweise problemlos in einen Kinderspielplatz umgestaltet werden können). - wenn die Erstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht zumutbar ist, beispielsweise aufgrund der Steilheit des Geländes oder in einem dicht überbauten Ortskern. <p>Parlamentarische Beratung Die Bestimmung wurde von der VoKo sehr stark ausgeweitet. Nach Art. 72 Abs. 1 E-PBG war lediglich vorgesehen, eine Ersatzabgabe für den Fall leisten zu können, dass die Erstellung eines Spielplatzes aufgrund der örtlichen Verhältnisse unzumutbar ist. Im E-PBG sollte zudem auch noch auf eine Zweckbindung der Ersatzabgabe verzichtet werden.</p>	
73	Erstellung von Bauten und Anlagen - Begriffe - Gebäude	<p>Wesentliche Neuerungen Der Gebäudebegriff war früher im BauG nicht definiert. Der Gebäudebegriff entspricht der Legaldefinition gemäss IVHB sowie den diesbezüglichen Erläuterungen. Gebäude sind demnach mit dem Boden fest verbundene ("ortsfeste") Bauten. Nicht ortsfeste Objekte wie</p>	



		<p>Camping- oder Baustellenwagen sind damit keine Gebäude. Dies gilt allerdings nur, wenn solche Fahrnisbauten nicht am gleichen Ort auf Dauer oder in einer gewissen Regelmässigkeit abgestellt werden. Gebäude bieten weiter Schutz durch eine feste Überdachung und weisen in der Regel weitere Abschlüsse auf. Nicht gefordert ist damit, dass ein Gebäude allseitig geschlossen ist. Keine eigenständige Definition ist für den Begriff "Hauptbaute" möglich. Die Hauptbaute grenzt sich von Klein- und Anbauten durch ihre Masse ab. Alle Gebäude, welche die Massangaben der Klein- oder Anbauten überschreiten, gelten als Hauptbauten.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
74	Kleinbauten	<p>Wesentliche Neuerungen Der Kleinbautenbegriff war im BauG nicht definiert. Kleinbauten waren bisher unter dem Begriff "Nebenbauten" geläufig. Der Begriff "Kleinbauten" entsprach gemäss Art. 74 E-PBG noch der Legaldefinition gemäss IVHB sowie den diesbezüglichen Erläuterungen. Kleinbauten sind demnach freistehende Gebäude, die das zulässige Mass nicht überschreiten. Sie sind gegenüber den Hauptbauten privilegiert (z.B. reduzierte Abstände). Die für eine Kleinbaute zulässigen Masse werden wie bisher von den Gemeinden festgelegt. Festzulegen sind Gesamthöhe und Grenzabstand sowie höchstzulässige Gebäudegrundfläche. Die Massvorgaben der Gemeinde kommen je Einzelbaute zur Anwendung. Werden die zulässigen Masse eingehalten, können demnach auch mehrere Kleinbauten realisiert werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung In Art. 74 E-PBG war noch vorgesehen, dass Kleinbauten nur Nebenutzflächen enthalten dürfen, wie es auch die Legaldefinition der IVHB und deren Erläuterungen vorsehen. Die VoKo war demgegenüber der Auffassung, dass in Kleinbauten in der Praxis Hauptnutzungen nicht sel-</p>	



			ten vorkommen. Der dagegen erhobene Einwand, es sei abenteuerlich, einen heute widerrechtlichen Zustand damit zu legalisieren, blieb ungehört. Folglich dürfen im Kanton St.Gallen Kleinbauten künftig nicht nur Nebennutzflächen enthalten, sondern auch Hauptnutzungen aufweisen.	
75	Anbauten		<p>Wesentliche Neuerungen Der Anbautenbegriff war früher im BauG nicht definiert. Der Anbautenbegriff entspricht der Legaldefinition gemäss IVHB und deren Erläuterungen. Anbauten sind demnach mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässige Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen. Sie sind gegenüber der Hauptbaute privilegiert (z.B. reduzierte Abstände, Nichtberücksichtigung bei der Bemessung von Gebäudelänge und -breite). Die funktionale Trennung der Anbaute von der Hauptbaute ist nicht erforderlich; die Anbaute umfasst aber nur Nebennutzflächen. Die zulässigen Masse für Anbauten werden von den Gemeinden festgelegt (vgl. Art. 80). Es sind daher die Gesamthöhe und der Grenzabstand sowie die höchstzulässige Gebäudegrundfläche festzulegen. Die Massvorgaben der Gemeinde kommen je Einzelbaute zur Anwendung. Werden die zulässigen Masse eingehalten, können demnach auch mehrere Anbauten realisiert werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die VoKo war in erster Beratung der Auffassung, weil Hauptnutzungen in der Praxis in Anbauten nicht selten vorkommen, müssten solche in Anbauten generell zugelassen werden. Diesem Anliegen schloss sich die Regierung in ihren Anträgen an den KR an. Die VoKo wollte zudem aber auch nicht mehr, dass sich eine Anbaute durch eine konstruktive und funktionale Trennung von der Hauptbaute abgrenzen muss. Dem widersetzte sich die Regierung mit der Argumentation, dadurch verlöre die Trennung zwischen Haupt- und Anbaute weitgehend ihren materiellen Sinn. Faktisch könnten dadurch nach Gut-</p>	Sollen in Anbauten, die Nebennutzflächen enthalten, Hauptnutzungen im Sinn von Art. 75 Abs. 2 PBG eingerichtet werden, ist dafür entweder das ordentliche Verfahren (Art. 138 f. PBG) oder das vereinfachte Verfahren (Art. 140 f. PBG) durchzuführen. Das Meldeverfahren (Art. 142 f. PBG) ist dafür nicht zulässig, weil Hauptnutzungen in Anbauten nur unter der Voraussetzung zulässig sind, dass keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen.



			<p>dünken Hauptbautenteile zu Anbauten erklärt und somit die Abstandsregeln unterlaufen werden. Im Resultat würde eine höchst unerwünschte Rechtsunsicherheit in der Nachbarsbeziehung zwischen zwei Grundstücken geschaffen. Darüber hinaus sei der Änderungsantrag der VoKo auch wegen der Möglichkeit eines separaten Niveaupunkts für Anbauten problematisch. Wenn nicht klar erkennbar sei, wo der Hauptbau aufhöre und der Anbau beginne, seien auch die Niveaupunkte nicht mehr leicht festzulegen.</p> <p>Der KR wies nach eingehender Beratung die Anträge der VoKo an diese zurück. In zweiter Beratung war die VoKo nur mehr und neu der Ansicht, dass Hauptnutzungen in Anbauten weiterhin nicht zugelassen werden sollten. Allerdings solle für Ausnahmen die generelle Hürde zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung (Art. 108) herabgesetzt werden. Die Baubehörde solle deshalb gemäss Abs. 2 (neu) ausnahmsweise Hauptnutzungen zulassen können, wenn keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegenstehen. Diesem Antrag der VoKo stimmte der KR zu.</p>	
76	Vorbauten		<p>Wesentliche Neuerungen Der Vorbautenbegriff war früher im BauG nicht definiert. Der Begriff der Vorbauten wird mit dem PBG gegenüber dem bestehenden Recht standardisiert. Bei Vorbauten handelt es sich um punktuell abgestützte oder nicht abgestützte, über die Fassade vorspringende Bauteile, wie Vordächer, Balkone, Erker, Veranden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
77	Niveaupunkt	60	<p>Wesentliche Neuerungen Nach Art. 77 Abs. 1 gilt als Niveaupunkt nicht mehr wie bisher der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 2 BauG), sondern der Schwerpunkt des kleinsten aus Gebäudelänge und -breite gebildeten Rechtecks auf dem massgebenden</p>	<p>Der Niveaupunkt bestimmt sich neu aufgrund der Projektion der oberirdischen Gebäudeteile auf das gewachsene Terrain, wobei Vorbauten einbezogen werden. Es darf mithin nicht mehr wie bisher nur auf</p>



		<p>Terrain. Nach Abs. 2 wird für Anbauten und zusammengebaute Gebäude der Niveaupunkt für jedes Gebäude oder jeden Gebäudeteil einzeln bestimmt. Diese Regelung gilt i.d.R. nicht für versetzt übereinander angeordnete Baukörper (Terrassenhäuser): Wenn sich Gebäude überlappen, gelten sie üblicherweise als ein Gebäude mit nur einem Niveaupunkt.</p> <p>Parlamentarische Beratung Für die VoKo war die Möglichkeit, den Niveaupunkt auch für Gebäudeteile einzeln bestimmen zu können, für das Bauen am Hang ein zentrales Anliegen. Deshalb wurde Abs. 2 E-PBG mit dem Begriff "oder jeden Gebäudeteil" ergänzt.</p>	<p>den Schwerpunkt jenes Teils des Gebäudevolumens abgestellt werden, der den gewachsenen Boden durchstösst.</p> <p>Weil neu der Schwerpunkt des kleinsten aus Gebäudelänge und -breite gebildeten Rechtecks für die Bestimmung des Niveaupunkts massgebend ist, kann dieser in Einzelfällen sogar ausserhalb des Gebäudegrundrisses liegen.</p> <p>Gemäss Botschaft und Skizze (S. 68) gilt die Regelung mit dem separaten Niveaupunkt nicht für versetzt übereinander angeordnete Baukörper (Terrassenhäuser). Wenn sich die Gebäude überlappen, sollen sie als ein Gebäude mit einem Niveaupunkt gelten. Daran hat sich aufgrund der Voten in der parlamentarischen Beratung auch durch die Ergänzung des Abs. 2 mit "oder jeden Gebäudeteil" nichts geändert. Es bleibt deshalb bei der bisherigen Praxis der Rechtsabteilung des Baudepartementes: Die Anzahl der Niveaupunkte bei einem Terrassenhaus hängt von der optischen, funktionalen und konstruktiven Abtrennung der ein-</p>
--	--	--	---



				<p>zelen Gebäudeteile bzw. Einheiten ab (analog Anbauten). Grundsätzlich müssen Terrassenhäuser einen erheblichen (wesentlichen) horizontalen Versatz aufweisen, d.h. sie sollen soweit versetzt sein, dass es sich rechtfertigen lässt, eine Einheit als separate Einheit mit eigenem Niveaupunkt zu betrachten. Für diese bisherige Praxis wird durch die neue Formulierung von Abs. 2 ("oder jeden Gebäudeteil") neu sogar die gesetzliche Grundlage geschaffen.</p>
78	Massgebendes Terrain	60	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 lehnt an die bisherige Regelung von Art. 60 Abs. 2 BauG an. Der Niveaupunkt wird auf dem massgebenden Terrain bestimmt und ab dem Niveaupunkt werden die Höhenmasse (Gesamthöhe, Gebäudehöhe) festgelegt. Dementsprechend ist die Festlegung des massgebenden Terrains von zentraler Bedeutung. Als massgebendes Terrain gilt der natürliche Geländeverlauf (Abs. 1). Der natürliche Geländeverlauf entspricht dem "gewachsenen Boden" gemäss geltendem Recht. Nach ständiger Rechtsprechung entspricht der natürliche Geländeverlauf jenem Gelände, wie es ohne künstliche Eingriffe des Menschen vorgefunden wird. Geländeveränderungen, welche auf menschliche Eingriffe zurückzuführen sind, dürfen nicht berücksichtigt werden. Kann der natürliche Geländeverlauf wegen früherer Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht (mehr) festgestellt werden, gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf der Umgebung als Referenzgrösse. Der Nutzungsplan kann eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains vorsehen</p>	<p>Bereits nach BauG war es zulässig und üblich, namentlich bei Hochwassergefahr im BauR vorzusehen, dass in bestimmten Teilen des Gemeindegebiets der Boden des Erdgeschosses einen grösseren Abstand zum Niveaupunkt aufweisen darf, ohne dass deshalb das (dadurch höher gelegte) Untergeschoss als Vollgeschoss zählt. Selbstverständlich wäre es nach BauG auch zulässig gewesen, im BauR in solchen Gebieten andere massgeschneiderte Regelbauvorschriften (z.B. betreffend Gebäude- und Firsthöhe oder Geschosszahl) zu erlassen. Das PBG lässt neu zwar keine Bestimmungen über Geschosse mehr zu. Das gleiche</p>



		<p>(Abs. 2). Zwingende Gründe dafür sind beispielsweise Hochwassergefahren, Gefährdungen des Grundwassers, grossflächige Geländeänderungen oder auch Siedlungsentwässerungen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die VoKo war der Ansicht, dass bei der Ermittlung des massgebenden Terrains grundsätzlich auf den natürlichen Geländeverlauf abzustellen ist. Kann dieser nicht mehr festgestellt werden, soll allerdings auf den bewilligten Geländeverlauf und nicht auf Umgebungsprojektionen zurückgegriffen werden, wie das Art. 78 Abs. 1 zweiter Satz E-PBG noch vorsah. Die Regierung war demgegenüber der Meinung, sich ausschliesslich auf den bewilligten Geländeverlauf auszurichten, wie das die VoKo vorsehe, schaffe eine Gesetzeslücke. Das massgebende Terrain müsse auch bestimmbar sein, wenn das natürliche Terrain nicht mehr festgestellt werden könne und darüber hinaus auch kein bewilligter Geländeverlauf vorliege. Die Regierung beantragte deshalb, Art. 78 Abs. 1 PBG mit einem zweiten Satz zu ergänzen, damit für der Fall, dass kein bewilligter Geländeverlauf besteht, vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen wird. Diesem Antrag der Regierung stimmte der KR zu.</p>	<p>Ziel kann aber auch erreicht werden, wenn anstelle der Anpassung der Regelbauvorschriften das für die Lage des Niveaupunkts entscheidende "massgebende Terrain" höher gelegt wird. Gemäss Botschaft (S. 68) soll namentlich aus planerischen und erschliessungstechnischen Gründen eine abweichende Festlegung des "massgebenden Terrains" in einem Nutzungsplan zulässig sein. Ob diese Gründe abschliessend sind, ist offen. Auf jeden Fall bedarf es wesentlicher öffentlicher Interessen, um von Abs. 2 Gebrauch machen zu können; andernfalls könnte die kantonalgesetzliche Regelung des "massgebenden Terrains" in den BauR unterlaufen werden.</p>
79	Bauvorschriften für Bauten und Bauteile - Massangaben für Hauptbauten	<p>Wesentliche Neuerungen Die Bauvorschriften für Bauten und Bauteile werden standardisiert und aufs Wesentliche reduziert. Für Bauten und Bauteile sind wenigstens Massangaben über Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudeabstand in den kommunalen Nutzungsplänen nach Art. 1 Abs. 3 PBG festzulegen. Dies entspricht zum einen dem öffentlichen Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung. Es schafft zum anderen aber auch Rechtssicherheit für die Nachbarn, wenn je Nutzungszone wenigstens die Gesamthöhe, der Grenz- und der Gebäudeabstand festgelegt sind. Es steht den Gemeinden frei, aus dem Katalog in Abs. 2 weitere Regelbauvorschriften auszuwählen. Die konkrete Auswahl ist aber auf den in Abs. 2 festgelegten Katalog beschränkt. Die im Katalog aufgeführten</p>	<p>Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstand sind - mit Ausnahme der Landwirtschaftszone - in sämtlichen Zonenarten, in denen Bauten erstellt werden dürfen, zwingend festzulegen, also auch in der ÖBA.</p> <p>In der Landwirtschaftszone gelten hingegen nach Art. 21 Abs. 1 PBG</p>



		<p>Regelbauvorschriften widerspiegeln das zentrale Ziel der Totalrevision des Baugesetzes, die Regelungsdichte möglichst zu begrenzen. Dementsprechend wurde der Umfang des Katalogs auf diejenigen Regelungen eingeschränkt, welche einem zentralen öffentlichen Interesse entsprechen. Kein öffentliches Interesse besteht insbesondere an der Festlegung von Geschossen (Untergeschoss, Vollgeschoss, Dachgeschoss) und an der damit einhergehenden Festlegung einer Ausnützungsziffer. Die Anliegen von Gemeinden oder von Nachbarn beziehen sich in aller Regel auf das Volumen und die Abstände einer Baute; dagegen besteht kein öffentliches Interesse am Entscheid, was innerhalb der definierten Bauvolumen realisiert wird bzw. wie diese Flächen genutzt werden. Entgegen dem BauG kennt das PBG deshalb keine Ausnützungsziffer und keine Vorschriften über Geschosse mehr.</p> <p>Art. 79 PBG bezieht sich ausschliesslich auf Bauten und Bauteile. Für Anlagen dürfen keine Regelbauvorschriften, insbesondere kein Grenzabstand erlassen werden (das geht nur mit Baulinien im Rahmen eines Sondernutzungsplans). Ausnahme im PBG selbst: Art. 97 Abs. 2 für Stützmauern und Böschungen.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>In Art. 79 Abs. 2 Bst. 2 E-PBG war auf Wunsch der Gemeinden aus der VL noch vorgesehen gewesen, diesen eine Überbauungsziffer (Verhältnis der unüberbauten zur überbauten Grundstückfläche) anzubieten. Die VoKo war indessen der Ansicht, dass der Katalog der kantonsweit massgebenden Regelbauvorschriften möglichst minim gehalten werden soll. Da aus fachlicher Sicht die Baumassenziffer als einzige Dichteziffer im Katalog der Regelbauvorschriften grundsätzlich ausreicht, sollte die Überbauungsziffer aus dem Katalog gestrichen werden. Diesem Antrag stimmte der KR zu, wobei in der Diskussion der Antrag, die Ausnützungsziffer wieder ins PBG einzuführen, klar verworfen wurde.</p>	<p>die bundesrechtlichen Bestimmungen. Die Gde. kann zwar nach Art. 21 Abs. 2 PBG auch in der Landwirtschaftszone baupolizeiliche Masse festlegen, muss dies infolge des Vorrangs des Bundesrechts aber nicht zwingend tun. Erlässt sie allerdings solche Bestimmungen, dürfen diese nach Bundesrecht zulässige Bauten und Anlagen selbstverständlich nicht verunmöglichen (vgl. dazu die Bemerkungen RA zu Art. 21 PBG).</p> <p>Im PBG gibt es keine Hygienevorschriften mehr wie in Art. 53 BauG (namentlich in Bezug auf sanitäre Anlagen, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Lärmschutz). Es fragt sich deshalb, ob Art. 79 PBG als gesetzliche Grundlage für den Erlass von solchen Vorschriften dienen kann. Dem ist aber nicht so. Der Gesetzgeber hat bewusst auf eine Überführung von Art. 53 BauG ins PBG verzichtet. Ursprünglich war im 1. Vernehmlassungsentwurf (2012) noch vorgesehen, ausdrücklich zu deklarieren, dass auf eine Bestimmung im Sinn von Art. 53 BauG im PBG verzichtet werden solle. Das wurde jedoch</p>
--	--	--	---



			<p>anschliessend in der Botschaft nicht mehr ausdrücklich ausgeführt. Ein Antrag in der VoKo (Bucher-St.Margrethen) auf Aufnahme eines Art. 81a (neu), der eine derartige Hygienebestimmung beinhaltet hätte, wurde mit der Begründung abgelehnt, dafür bestehe keine Notwendigkeit; der Markt regle das schon von allein. Ein neuerlicher Antrag auf Aufnahme einer solchen Bestimmung ins PBG wurde später auch im Kantonsrat abgelehnt. Das hat nun zur Folge, dass eine diesbezügliche gesetzliche Grundlage im PBG fehlt und Gemeinden deshalb keine Wohnhygienebestimmungen mehr ins BauR aufnehmen können.</p>
80	Kleinbauten und Anbauten	<p>Wesentliche Neuerungen Klein- und Anbauten waren im BauG nicht geregelt. Klein- und Anbauten dürfen definitionsgemäss in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten (vgl. Art. 74 und Art. 75 PBG). Konkret müssen zum einen die generell vorgeschriebenen Masse für die Gesamthöhe, den Grenzabstand und den Gebäudeabstand eingehalten werden (Art. 79 Abs. 1 PBG). Zum anderen haben die Gemeinden nach Abs. 1 im kommunalen Nutzungsplan für Klein- und Anbauten zusätzlich auch die höchste Gebäudegrundfläche vorzugeben. Diese Regelung soll Klein- und Anbauten verhindern, die von ihrer Dimension her in einem Missverhältnis zu zonenkonformen Hauptbauten stehen.</p> <p>Parlamentarische Beratung keine Wortmeldungen</p>	



81	Vorbauten und Dachvorsprünge	<p>Wesentliche Neuerungen Vorbauten und Dachvorsprünge waren im BauG nicht geregelt. Abs. 1 sieht vor, dass Vorbauten nur dann in Tiefe und Länge beschränkt werden dürfen, wenn sie in den GA oder den Strassenabstand hineinragen; sonst sind sie ohne Beschränkung realisierbar. Sie müssen aber im Gegenzug bei der Bemessung von Gebäudelänge und Gebäudebreite mitberücksichtigt werden (Art. 82 PBG). Abs. 2 bestimmt, dass Dachvorsprünge nur dann in der Tiefe beschränkt werden dürfen, wenn sie in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen; ansonsten sind sie ohne Beschränkung realisierbar. Nach Abs. 3 legen die Gemeinden die zulässigen Masse im kommunalen Nutzungsplan fest.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die VoKo war der Ansicht, dass die im E-PBG von der IVHB übernommene Definition zu restriktiv sei. Dachvorsprünge sollen vom Mass her nur dann in der Tiefe begrenzt werden, wenn sie in den Grenz- oder Strassenabstand hineinragen und nicht schon deshalb, weil sie aus dem Dachraum hinausragen. In Art. 81 Abs. 2 E-PBG war noch vorgesehen gewesen, dass Dachvorsprünge höchstens bis zum zulässigen Mass für die Tiefe aus dem Dachraum hinausragen dürfen.</p>	
82	Grössenbeschränkungen - Gebäudelänge und Gebäudebreite	<p>Wesentliche Neuerungen Gebäudelänge und Gebäudebreite waren bisher im BauG nicht geregelt. Weil sie in den kommunalen BauR unterschiedlich definiert sind, drängte sich eine Vereinheitlichung auf. Abs. 1 bestimmt, dass die Gebäudelänge der längeren Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks entspricht (ohne Anbauten und Dachvorsprünge). Abs. 2 bestimmt, dass die Gebäudebreite der kürzeren Seite des kleinsten die Baute umhüllenden Rechtecks entspricht (ohne Anbauten und Dachvorsprünge).</p> <p>Parlamentarische Beratung</p>	



			In der VoKo wurde diskutiert, Anbauten bei der Bestimmung von Gebäudelänge und Gebäudebreite mitzubersichtigen; der Antrag wurde jedoch abgelehnt.	
83	Gesamthöhe		<p>Wesentliche Neuerungen Als neues Höhenmass wird die Gesamthöhe zur Verfügung gestellt. Die Gesamthöhe entspricht der bisherigen Firsthöhe, die im BauG nicht definiert war. Nach Abs. 1 bezeichnet die Gesamthöhe den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Dachs ("Oberkant fertig Dach"). Technisch notwendige Bauteile und Anlagen (wie z.B. Liftschächte, Kamine, Antennen, Dachränder sowie Solarzellen und Sonnenkollektoren) werden bei der Bestimmung der Gesamthöhe nicht berücksichtigt (Abs. 2). Als "Dachrand" gilt, was für die Dachkonstruktion notwendig ist; nicht dazu gehören Brüstungen und Geländer (beispielsweise als Absturzsicherung) - sie zählen zur Gesamthöhe.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
84	Gebäudehöhe	60	<p>Wesentliche Neuerungen Die Regelung der Gebäudehöhe richtet sich nach dem bisherigen Recht. Abs. 1 entspricht dabei wörtlich Art. 60 Abs. 1 BauG. Entsprechend der bisherigen Praxis wird bei reinen Giebeldächern bei der Berechnung der Gebäudehöhe weiterhin nur traufseitig gemessen. Abs. 2 bestimmt, dass bei Festlegung der Gebäudehöhe wenigstens für zwei Gebäudeseiten auch ein Winkelmass für die Bestimmung des Dachraums festgelegt werden muss, wobei dieses höchstens 60 Grad betragen darf. Mit dem Höchstmass von 60 Grad wird ermöglicht, dass auch Dachaufbauten oder -einschnitte innerhalb des Dachraums angeordnet werden können. Das Winkelmass kann auch allseitig festgelegt werden und es wird immer - unabhängig vom konkreten Bauvorhaben -</p>	



		<p>ab der höchstzulässigen Gebäudehöhe gemessen. Damit ist die (gemäss Bauvorhaben) tatsächliche Gebäudehöhe nicht massgebend und ein Bauherr ist bei der Gestaltung des Raums unterhalb des Winkelmasses frei, soweit nicht andere Bestimmungen zu beachten sind.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
85	Dachraum	<p>Wesentliche Neuerungen Der Dachraum war im bisherigen Recht nicht geregelt. Er gilt nach Abs. 1 als der Raum zwischen Gebäude- und Gesamthöhe, wobei ab Gebäudehöhe oder entsprechender Fassade das Winkelmass nach Art. 84 Abs. 2 PBG eingehalten wird. Dieses Winkelmass darf bis zu einem bestimmten Bruchteil des Fassadenabschnitts auch 90 Grad betragen (Abs. 2). Sobald eine Fassade abgewinkelte Bereiche aufweist, gelten diese als Fassadenabschnitte im Sinn der Bestimmung. Die einzelnen Fassadenabschnitte dürfen demnach bis zu einem bestimmten Mass ihrer Länge (Bruchteil) bis zur Gesamthöhe reichen. Die Regelung ermöglicht dadurch z.B. in ihrer Länge beschränkte Dachaufbauten, die bis an die Fassade reichen. Auch Attikageschosse können so teilweise bis an die Fassade reichen. Das konkrete Mass (Bruchteil) für den zulässigen Fassadenabschnitt mit einem Winkelmass von 90 Grad kann von den Gemeinden im kommunalen Nutzungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>Die Frage, ab wann eine Fassade abgewinkelte Bereiche (Fassadenabschnitte) aufweist, ergibt sich weder aus dem Gesetzestext noch aus den Materialien. Weil kein konkretes Winkelmass festgelegt wurde, ist im Interesse der Eigentumsfreiheit davon auszugehen, dass auch ein ganz flacher, aber immerhin optisch noch wahrnehmbarer Winkel zwischen den Fassadenabschnitten bereits genügt. Runde oder ovale Gebäude weisen allerdings keine Fassadenabschnitte auf.</p> <p>Das Winkelmass nach Art. 84 Abs. 2 PBG wird immer - unabhängig vom konkreten Bauvorhaben - ab der höchstzulässigen Gebäudehöhe gemessen (vgl. dazu die Ausführungen in "Wesentliche Neuerungen" zu Art. 84 Abs. 2 PBG). Die (gemäss Bauvorhaben) tatsächliche Gebäudehöhe ist nicht massgebend und ein Bauherr ist</p>



			<p>bei der Gestaltung des Raums unterhalb des Winkelmasses frei, soweit nicht andere Bestimmungen zu beachten sind.</p> <p>Das Beibehalten von Attikageschoss-Bestimmungen (analog den Regelungen in den bisherigen, auf BauG basierenden BauR) verstösst gegen das PBG. Im PBG wurde nicht nur bewusst auf die innere Aufteilung eines Gebäudes in einzelne Geschosse (Anzahl Geschosse) verzichtet. Mit dem Begriff "Dachraum" nach Art. 85 PBG wurde abschliessend festgelegt, was im Bereich zwischen (freiwillig eingeführter) Gebäudehöhe (inkl. festzulegendem Winkelmass) und Gesamthöhe zulässig sein soll. Will eine Gemeinde weiterhin frei platzierbare „Attikageschosse“ ermöglichen, steht es ihr frei, entweder hohe Bruchteile für Fassadenabschnitte (Art. 85 Abs. 2 PBG) festzulegen, wodurch diese bis zur Gesamthöhe reichen dürfen oder gänzlich auf Vorschriften betr. Gebäudehöhe zu verzichten. Das Festlegen der Gebäudehöhe ist im PBG nicht zwingend vorgeschrieben (vgl. Art. 79 Abs. 2 PBG). Die Gemeinde muss dann allerdings</p>
--	--	--	---



			damit rechnen, dass auch ein „Vollgeschoss“ erstellt werden kann. Im Gegensatz zum heutigen Recht (BauG) hat die Gemeinde nach PBG keine Autonomie mehr, soweit der kantonale Gesetzgeber nicht tätig geworden ist. Die Gemeinden sollen nur noch die Masse festlegen, nicht aber auch neue Baubegriffe schaffen können.
86	Fassadenhöhe	<p>Wesentliche Neuerungen Die Fassadenhöhe war im BauG nicht geregelt. Um an Hanglagen zu bauen, reicht die Gebäudehöhe oft nicht aus, talseitig überhohe Fassaden zu verhindern. Mit der neuen kantonalen Regelung sollen die vielen heute existierenden kommunalen Bestimmungen in den BauR vereinheitlicht werden. Nach Art. 86 PBG bezeichnet die Fassadenhöhe den grössten Höhenunterschied zwischen der Dachoberkante und dem senkrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain der jeweiligen Fassade. Als massgebendes Terrain gilt nach Art. 78 PBG der natürliche Terrainverlauf. Mit der Festlegung der Fassadenhöhe wird die entsprechende Fassade begrenzt. Dieses Mass darf an keiner Fassade überschritten werden. Es steht den Gemeinden aber offen, die Fassadenhöhe differenziert nach Gebäudeseiten festzulegen, z.B. für berg- oder tal-, trauf- oder giebelseitige Fassaden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	Wenn das BauR nach Art. 97 Abs. 1 PBG Abgrabungen unter das massgebende Terrain zulässt und solche auch ausgeführt werden, wird diese Abgrabung bei der Berechnung der Fassadenhöhe nicht berücksichtigt. Je grösser das Abgrabungsmass ist, desto ausgeprägter kann die Fassade in Erscheinung treten (vgl. dazu die Ausführungen in "Wesentliche Neuerungen" zu Art. 97 PBG).
87	Dichtezyffer - Baumassenziffer	63 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Die Ausnützungsziffer wird abgeschafft, weil die in Art. 79 PBG aufgeführten Regelbauvorschriften das zentrale Ziel der Totalrevision des</p> <p>Werden ursprünglich offene Gebäudeteile im Sinn von Art. 87</p>



		<p>Baugesetzes, die Regelungsdichte möglichst zu begrenzen, widerspiegeln. Dementsprechend wurde der Umfang des Katalogs auf diejenigen Regelungen eingeschränkt, die einem zentralen öffentlichen Interesse entsprechen. Kein öffentliches Interesse besteht insbesondere an der Festlegung von Geschossen und an der damit einhergehenden Festlegung einer Ausnützungsziffer. Die Anliegen von Gemeinden oder von Nachbarn beziehen sich auf das Volumen und die Abstände einer Baute; dagegen besteht kein gewichtiges öffentliches Interesse am Entscheid, was innerhalb der definierten Bauvolumen realisiert wird bzw. wie diese Flächen genutzt werden. Die Gemeinden können statt dessen künftig mit der Baumassenziffer die Überbauung ihres Siedlungsgebiets insbesondere hinsichtlich der angestrebten Körnigkeit steuern und an einem langfristigen Zielbild ausrichten. Die Vorgabe einer Baumassenziffer konkretisiert insbesondere für den angrenzenden Nachbarn die höchst möglichen Auswirkungen einer künftigen Grundstücküberbauung. Bereits das geltende Recht sieht in Art. 63bis BauG eine Baumassenziffer vor, für die eine durch den Niveaupunkt verlaufende horizontale Ebene massgebend ist.</p> <p>Nach Abs. 1 bezeichnet die Baumassenziffer das Verhältnis des Bauvolumens zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>Nach Abs. 2 gilt als Bauvolumen jenes Volumen, das über einer durch den Niveaupunkt verlaufenden horizontalen Ebene liegt.</p> <p>Die Volumina offener Bauteile werden nicht angerechnet (Abs. 3).</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>In Art. 79 Abs. 2 Bst. e und Art. 88 E-PBG war noch vorgesehen gewesen, den Gemeinden neben der Baumassenziffer auch die Überbauungsziffer, als weitere Dichteziffer, zur Auswahl anzubieten. Die VoKo war jedoch der Ansicht, die Baumassenziffer reiche für die Steuerung der Überbauungsdichte aus.</p> <p>Anträge um Festlegung einer Mindestdichte wurden in der VoKo abgelehnt.</p>	<p>Abs. 3 PBG später vollständig verglast oder mit Elementen ausgestattet, die man schliessen kann, ist ihr Volumen neu an die Baumassenziffer anzurechnen. Eine andere Auslegung macht keinen Sinn, andernfalls Umgehungen nicht zu verhindern wären. Gleiches gilt im Übrigen bereits heute bei der Berechnung der Ausnützungsziffer (Art. 61 BauG). Bei der Umwandlung von ursprünglich nicht anrechenbaren Geschossflächen zu anrechenbaren Geschossflächen sind diese an die Ausnützungsziffer anzurechnen.</p>
--	--	---	--



			<p>Die VoKo beantragte für die Fassung von Art. 87 Abs. 3 E-PBG eine Lockerung. Diese Bestimmung sah vor, dass nur die Volumina offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse, wie Wände, umgrenzt sind, nicht ans Bauvolumen angerechnet werden. Diese an der IVHB ausgerichtete Definition des E-PBG wurde von der VoKo als zu restriktiv erachtet. Die Volumina offener Gebäudeteile sollten generell nicht zur Berechnung der Baumassenziffer angerechnet werden. Dies rechtfertigt sich, weil heute vermehrt Gebäude als kompakte Körper mit rückspringenden Balkonen gebaut würden. Die Fassung von Abs. 3 E-PBG erschwere eine solche kompakte Bauweise und lasse Spielraum für Umgehungen.</p> <p>Weiter beantragte die VoKo eine Streichung von Art. 87 Abs. 4 E-PBG. Diese Bestimmung sah für den Fall vor, dass die Konstruktion von Aussenwand und Dach aufgrund der Wärmedämmung stärker als 35 cm wird, diese für die Berechnung der Baumassenziffer nur bis höchstens 35 cm berücksichtigt wird. Stattdessen entschied sich die VoKo, Art. 109 E-PBG (Ausnahmebewilligung) um einen neuen Art. 3 zu ergänzen, um nachträgliche Wärmedämmungen von Dach und Aussenwänden im Ausnahmerecht bewilligen zu können, falls dadurch die zulässige Baumassenziffer überschritten würde. Art. 109 Abs. 3 E-PBG entspricht Art. 108 Abs. 3 PBG.</p>	
88	Anrechenbare Grundstücksfläche	61	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Nach Abs. 1 gilt als anrechenbare Grundstücksfläche die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche (im Baugebiet und innerhalb vermarkter Grenzen), soweit diese Fläche nicht bereits früher beansprucht wurde. Die Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksfläche entspricht weitgehend der bisherigen Regelung von Art. 61 Abs. 3 BauG.</p> <p>Zur öffentlichen Strasse im Sinn von Abs. 2 gehören nicht nur die Verkehrsflächen, sondern auch die ihr dienenden Anlagen (vgl. Art. 3 StrG). Somit kann weiterhin der gesamte Boden zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden, der für die Bestandteile der öffentlichen Strasse abgetreten wird (Strassenkörper einschliesslich Kunst- und</p>	



			<p>Schutzbauten wie Bankette, Böschungen oder Geh-, Fuss- und Radwege).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
89	Nutzungsübertragung	63	<p>Wesentliche Neuerungen Das geltende Recht lässt in Art. 63 BauG Nutzungsübertragungen "ausnahmsweise" zu, wobei es sich dabei aber nicht um eine eigentliche Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 77 BauG handelte. Weil solche Übertragungen in der Praxis häufig vorkommen, sind sie neuerdings grundsätzlich nicht mehr ausnahmsweise, sondern immer zulässig, sofern die Voraussetzungen von Abs. 1 Bst. a (gleiche Nutzungszone), Bst. b (schriftlicher Verzicht) und Bst. c (keine entgegenstehenden öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen) kumulativ erfüllt sind.</p> <p>Entgegenstehende öffentliche Interessen sollen gemäss Botschaft (S. 76) z.B. das Orts-, Quartier- oder Landschaftsbild sein. Entgegenstehende schutzwürdige Privatinteressen sollen allenfalls das Interesse an einer unerwünschten Baudichte bzw. das Interesse an einer unerwünschten Konzentration der Bausubstanz in einem bestimmten Bereich des Grundstücks sein. Die neu vorgesehene Berücksichtigung der Nachbarinteressen ist gerechtfertigt, weil die Regelbauvorschriften stark reduziert werden und neu nur noch Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudeabstand zwingend vorgeschrieben sind.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde beantragt, aus Abs. 1 Bst. c die "schutzwürdigen privaten Interessen" heraus zu streichen; der Antrag wurde nach kurzer Diskussion wieder zurückgezogen.</p>	<p>Solange die Regelbauvorschriften eingehalten sind und die Nutzungsübertragung direkt vom unmittelbar angrenzenden Grundstück aus erfolgt, ist die in der Botschaft genannte "unerwünschte Baudichte" oder die "unerwünschte Konzentration der Bausubstanz in einem bestimmten Bereich des Grundstücks" nicht vorstellbar, weil die im BauR vorgeschriebene Gesamthöhe sowie der Grenz- und Gebäudeabstand sowieso immer eingehalten werden müssen. Gleiches gilt für das Orts-, Quartier- oder Landschaftsbild. Dieses kann kein einer Nutzungsübertragung entgegenstehendes öffentliches Interesse darstellen, solange die Regelbauvorschriften eingehalten sind und die Nutzungsübertragung direkt vom unmittelbar angrenzenden Grundstück aus erfolgt (von dem ja jederzeit auch eine Anparzellierung eines Grundstückteils möglich wäre). Andernfalls wäre es Aufgabe der Gemeinde, entweder</p>



				die höchzulässigen Regelbauvorschriften im BauR von vornherein auf ein ortsbildverträgliches Mass zu begrenzen oder für ein konkret bezeichnetes Gebiet Gestaltungs- oder Einordnungsvorschriften nach Art. 99 Abs. 2 PBG zu erlassen.
90	Abstände - Gewässerabstand	59	<p>Wesentliche Neuerungen Im PBG ist keine Unterscheidung mehr zwischen den verschiedenen Gewässerarten vorgesehen.</p> <p>Abs. 1: Die Gemeinde legt den Gewässerraum gemäss Bundesrecht in der kommunalen Nutzungsplanung fest (mit SNP [Baulinie] oder überlagernder Schutzzone). Darüber hinaus regelt das Bundesrecht, was (namentlich bezüglich des Umfangs der Bestandesgarantie und der Gewährung von Ausnahmegewilligungen) innerhalb des festgelegten Gewässerraums baulich und bezüglich Bodenbewirtschaftung zulässig ist. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums gilt der übergangsrechtliche Gewässerabstand gemäss Bundesrecht.</p> <p>Abs. 2: Wird auf die Festlegung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 5 und 41b Abs. 4 GSchV verzichtet, gilt für Bauten und Anlagen in der Bauzone ein beidseitiger Bauabstand von 5 m.</p> <p>Abs. 3: Die Unterschreitung nur des Abstands nach Abs. 2 ist möglich. Dafür ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG nötig; es müssen also keine besonderen Verhältnisse vorliegen. Es besteht vielmehr ein Anspruch auf Unterschreitung, wenn kumulativ die Hochwassersicherheit gewährleistet ist (Bst. a), der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt oder nicht erforderlich sind (Bst. b) und keine ökologischen Interessen entgegenstehen (Bst. c).</p> <p>Abs. 4: Der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle bedürfen Baubewilligungen im Gewässerraum (Bst. a) und die Unterschreitung des Abstands nach Abs. 3 (Bst. b).</p>	<p>Art. 90 PBG ist die kantonale Zuständigkeitsnorm für die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Bundesrecht (vgl. Art. 41a GSchV [Fließgewässer] und 41b GSchV [stehende Gewässer]). Die Marginalie "Gewässerabstand" von Art. 90 PBG greift deshalb zu kurz. Art. 90 Abs. 1 PBG gilt gleichermaßen für Fließgewässer und für stehende Gewässer, auch wenn in der Botschaft und in der parlamentarischen Beratung stets nur der Gewässerraum der Fließgewässer Anlass zur Diskussion gab.</p> <p>Der beidseitige Abstand von 5 m gemäss Abs. 2 gilt dagegen lediglich gegenüber eingedolten und künstlich angelegten Fließgewässern im Sinn von Art. 41a Abs. 5 GSchV, nicht aber für stehende Gewässer im Sinn von Art. 41b Abs. 4 GSchV, weil bei stehenden Gewässern von vornherein kein beidseitiger Abstand eingehalten</p>



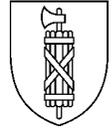
		<p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Art. 91 Abs. 2 E-PBG sah gegenüber dem Gewässerraum und gegenüber Gewässern, bei denen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet wurde, für Bauten und Anlagen einen beidseitigen Abstand von 5 m vor. Die VoKo beantragte, diesen kantonalen Abstand gegenüber dem Gewässerraum zu streichen. Ihrer Meinung nach könne der Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit zum Gewässerraum für den Unterhalt individuell ohne einen zusätzlichen kantonalen Gewässerabstand zum Gewässerraum ausreichend sichergestellt werden. Der KR wies Art. 91 Abs. 2 E-PBG an die VoKo zurück, weil nicht verständlich wurde, was die Regierung mit dem zusätzlichen Bauabstand gegenüber dem Gewässerraum bezwecken wollte. Willi Haag erklärte in der VoKo, mit dem beidseitigen Bauabstand von 5 m sei für den Hochwasserschutz und die Zugänglichkeit statt einer individuellen eine schematische Festlegung vorgesehen. Bei der Beurteilung im Einzelfall bestehe jedoch der Anspruch auf Reduktion, wenn Unterhalt, Hochwasserschutz und ökologische Anliegen auch ohne diesen zusätzlichen Abstand sichergestellt seien. Die Gesuche könnten dann situativ beurteilt werden, im Extremfall könne der Abstand dabei auch auf 0 reduziert werden. Damit wäre man schneller und einfacher am Ziel, als wenn man diesen Abstand gemäss strenger bundesrechtlicher Regelung in jedem Einzelfall individuell einzeln festlegen müsse. Bis dies der Fall sei, würden zudem die strengen übergangsrechtlichen Bestimmungen gelten. Trotz dieser Erklärung und den damit mutmasslich zusammenhängenden zahlreichen Rechtsmittelverfahren strich die VoKo auch beim zweiten Durchgang den zusätzlichen kantonalen Gewässerabstand gegenüber dem Gewässerraum mit der Begründung, die Vorgaben des Bundes für die Festlegung des Gewässerraums unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes, der Zugänglichkeit und der Ökologie seien ausreichend. Deshalb bestehe keine Notwendigkeit für einen zusätzlichen kantonalen Gewässerabstand. Der Antrag der VoKo wurde in der zweiten Lesung vom KR kommentarlos gebilligt.</p>	<p>werden kann.</p> <p>Die "Ausnahmebewilligung" nach Abs. 3 – es handelt sich dabei um keine eigentliche Ausnahmebewilligung im Sinn von Art. 108 PBG – ist nur auf die Tatbestände von Abs. 2, also auf den kantonalen Gewässerabstand von 5 m anwendbar, nicht aber auf Abs. 1, weil in Bezug auf den dort genannten Gewässerraum das Bundesrecht abschliessend regelt, in welchen Fällen Ausnahmebewilligungen erteilt werden können.</p> <p>Nach Art. 90 Abs. 4 Bst. a PBG bedürfen Baubewilligungen im Gewässerraum der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle (AREG gemäss Art. 8 PBV). Ordentlich – d.h. ohne Ausnahmebewilligung – dürfen im Gewässerraum allerdings nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken bewilligt werden. Obwohl im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt, bedürfen selbstverständlich nicht nur solche ordentlichen Baubewilligungen, sondern auch Ausnahmebewilligungen vom definitiv</p>
--	--	---	--



				<p>ausgeschiedenen wie auch vom bis dahin noch übergangsrechtlich geltenden Gewässerraum der Zustimmung des AREG, weil erst eine solche Ausnahmegewilligung die Erteilung der Baubewilligung ermöglicht. Bei diesen Ausnahmegewilligungen handelt es sich indessen nicht um solche nach Art. 108 PBG, sondern um Ausnahmegewilligungen nach Art. 41c Abs. 1 zweiter Satz Bst. a bis d GSchV. Das Bundesrecht regelt in dieser Verordnungsbestimmung abschliessend, in welchen Fällen Ausnahmegewilligungen erteilt werden können.</p> <p>Nach Art. 41b GSchV ist der Gewässerraum von stehenden Gewässern ab der Uferlinie zu messen. Weder im PBG noch in der PBV wurde diese jedoch festgelegt.</p> <p>Der Gewässerraum kann – entgegen der Botschaft (S. 76) – nicht mit einer Freihaltezone im Sinn von Art. 16 PBG festgelegt werden. Dies deshalb, weil das Bundesrecht abschliessend regelt, welche Nutzungen im Gewässerraum zulässig sind. Demgegenüber wären nach Art. 16 Abs. 2 PBG in</p>
--	--	--	--	---



				<p>Freihaltezone innerhalb und ausserhalb der Bauzone auch Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Freihaltezone dienen (welcher von der Gemeinde im Rahmennutzungsplan festzulegen ist) oder die standortgebunden sind.</p> <p>Entgegen der früheren Rechtsprechung des Baudepartementes gilt künftig für bestehende (ursprünglich rechtmässig erstellte) Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums neben der Bestandesgarantie auch die Erweiterungs- und Wiederaufbaugarantie nach Art. 109 f. PBG. Dies liegt indessen nicht am Inkrafttreten des PBG, sondern an der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichtes 1C_473/2015 vom 22. März 2016 Erw. 4). Das Bundesgericht erwog in diesem Urteil, dass sich der Bestandesschutz von Bauten und Anlagen im Gewässerraum innerhalb der Bauzone primär nach kantonalem Recht richte, wobei die Kantone einen Spielraum genossen (s. hierzu BDE Nr. 101/2020 vom 27. Oktober 2020 Erw. 5.2). Problematisch an dieser neuen bundesgerichtlichen</p>
--	--	--	--	--



				<p>Rechtsprechung ist, dass das Bundesgericht darin lediglich eine Willkürprüfung in Bezug auf die Auslegung der kantonalgesetzlichen Regelung vornahm. Diese Bestimmung (Kanton SZ) sah für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone die Bestandes- und Wiederaufbaugarantie (im früheren Umfang) ausdrücklich vor. Das Bundesgericht erwog, die Auslegung des VerwG, die im Rahmen des zu beurteilenden Wiederaufbaus zusätzlich geplante Erweiterung führe zu einer massiven Erweiterung des Bestehenden und sei deshalb unzulässig, sei nicht willkürlich. Die Prüfungsbefugnis des Bundesgerichtes bei der Auslegung kantonalen Rechts ist auf Willkür beschränkt. Allerdings hätte das Bundesgericht vor dieser Willkürprüfung eigentlich mit voller Rechtskontrolle beurteilen müssen, ob diese kantonale Wiederaufbaugarantie überhaupt mit Bundesrecht vereinbar ist oder zu einer Aushöhlung der bundesrechtlichen Vorschriften über den Gewässerraum führt. Nachdem das Bundesgericht dazu im Urteil kein Wort verliert, ist im Umkehrschluss wohl</p>
--	--	--	--	---



				<p>davon auszugehen, dass es kantonalrechtliche Bestimmungen, die an rechtswidrigen Bauten Erweiterungen zulassen oder gar deren Wiederaufbau vorsehen, als mit den bundesrechtlichen Vorschriften über den Gewässerraum vereinbar betrachtet.</p> <p>Für Bauten und Anlagen im Gewässerraum ausserhalb der Bauzonen hatte das Bundesgericht bereits mit Urteil 1C_345/2014 vom 17. Juni 2015 bestimmt, dass sich der Bestandesschutz nach der Bestimmung von Art. 24c RPG richtet. Neuerdings hat das Bundesgericht aber diesbezüglich wieder eine Änderung seiner Rechtsprechung vollzogen. In BGE 146 II 304 wird ausgeführt, dass Art. 24c RPG lediglich Ausnahmen vom Erfordernis der Zonenkonformität erlaube. Bauten im Gewässerraum seien aber gewässerschutzrechtlich widerrechtlich, und zwar unabhängig davon, ob sie in der Landwirtschaftszone zonenkonform oder zonenwidrig seien. Dementsprechend fehle eine raumplanungsrechtliche Regelung für zonenkonforme Bauten im Ge-</p>
--	--	--	--	---



				<p>wässerraum. Mangels einer gesetzlichen Regelung gelte deshalb nur der aus der Eigentumsgarantie und dem Vertrauensschutz abgeleitete verfassungsrechtliche Bestandsschutz. Dieser umfasse den Bestand, die Weiternutzung und den Unterhalt von Bauten. Zulässig sein dürften – unter Berücksichtigung des Normzwecks und des Verhältnismässigkeitsprinzips – auch Umbauten, welche die Funktionen des Gewässerraums nicht berührten, wie die im Entscheid 1C_345/2014 vom 17. Juni 2015 streitige Installation von Solarzellen auf einer bestehenden Baute (diese sei heute nach Art. 18a Abs. 1 RPG in der Regel sogar ohne Baubewilligung zulässig). Dagegen dürften zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone im Gewässerraum weder erweitert noch wiederaufgebaut werden, weil dadurch der gewässerrechtswidrige Zustand verstärkt und über die Lebensdauer der ursprünglich bewilligten Baute hinaus perpetuiert würde.</p>
91	Waldabstand	58	<p>Wesentliche Neuerungen Das Bundesrecht schreibt einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand zwingend vor. Die Regelung übernimmt im Wesentlichen das geltende Recht. Insbesondere wird der Waldabstand weiterhin ab Stockgrenze gemessen, mit anderen Worten</p>	



			<p>ab der Verbindungslinie von Stockmitte zu Stockmitte der Randbäume und Randsträucher. Neu müssen leicht befestigte Naturstrassen einen Abstand von 2 m ab Stockgrenze einhalten (vorher kein Abstand, falls kein Aushub nötig war). Dabei wird in der Regel zum Waldareal ein Waldsaum von zwei Metern hinzugerechnet. Beim Waldsaum handelt es sich um wertvollen Boden, der mit dem um zwei Meter ausgedehnten Waldareal geschont wird. Als Strassen gelten auch Wege und Plätze. Ansonsten übernimmt die Regelung das geltende Recht.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
92	Grenzabstand	56	<p>Wesentliche Neuerungen Es gilt nach Abs. 1 allseits der gleiche Grenzabstand. Es gibt also keinen grossen Grenzabstand mehr. Abs. 2 entspricht weitgehend der Bestimmung von Art. 56 Abs. 2 zweiter Satz BauG. Neu kann die Gemeinde nach Abs. 3 für Bauten innerhalb einer Zone, wo ein grösserer Bedarf nach Verdichtung besteht, andere Masse für den Grenzabstand festlegen als gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Art. 93 Abs. 1 E-PBG bot den Gemeinden noch die Möglichkeit, neben dem kleinen auch einen grossen Grenzabstand festzulegen. Die VoKo war demgegenüber der Ansicht, der grosse Grenzabstand legitimiere sich neben städtebaulichen Gründen vor allem aus wohngygienischen Überlegungen. Vor dem Hintergrund der breit geforderten inneren Verdichtung wie auch mit Blick auf das generelle Bestreben, dem Bauherrn eine grössere Verantwortung zuzugestehen, sei auf die Festlegung eines grossen Grenzabstands künftig zu verzichten.</p>	<p>Andere Masse für die Grenzabstände (für Bauten innerhalb einer Zone) im Sinn von Abs. 3 sind von der Gemeinde im BauR selbst oder im SNP festzulegen; es ist nicht zulässig, diese erst im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.</p>



			<p>Hinweis In der Referendumsvorlage wurde (fälschlicherweise) noch zwischen einem grossen und dem kleinen Grenzabstand unterschieden.</p>	
93	Gebäudeabstand	57	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1: Die Regelung entspricht weitgehend den bisherigen Bestimmungen des BauG (Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände). Demnach gilt als Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Allerdings wird nun einheitlich festgelegt, dass der Gebäudeabstand der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände entspricht. Damit wird insbesondere auch Art. 98 Abs. 2 Rechnung getragen, wonach keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden dürfen. Würden Gebäudeabstände festgelegt, welche geringer sind als die Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände, so käme es bei Grundstücksteilungen regelmässig zu einer Verletzung der massgebenden Grenzabstände. Dies hätte zur Folge, dass entsprechende Grundstücksteilungen nicht mehr zulässig wären. Abs. 2: Steht auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude mit einem geringeren als dem vorgeschriebenen Grenzabstand, genügt anstelle des Gebäudeabstands die Einhaltung des Grenzabstands, wenn keine wichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Beeinträchtigung der Interessen muss sowohl subjektiv wie objektiv erheblich sein. So ist in der Regel hinzunehmen, dass ein Neubau gegenüber einem benachbarten Altbau lediglich den Grenz-, nicht aber den Gebäudeabstand einhält. Im BauG waren allgemein wichtige Interessen, also auch die privaten zu berücksichtigen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	



94	Abstände von Kleinbauten und Anbauten	<p>Wesentliche Neuerungen Das BauG hat die Klein- (bzw. Neben-) und Anbauten und deren Abstände nicht definiert. Art. 94 bestimmt neu für alle Gemeinden, dass mit Zustimmung des benachbarten Eigentümers bis an die Grenze gebaut werden darf. Kann eine Kleinbaute oder Anbaute mit schriftlicher Zustimmung mit einem verringerten Abstand oder an die Grenze gestellt werden, heisst dies nicht automatisch, dass beide Grundeigentümer dieses Recht haben. Es empfiehlt sich dementsprechend, die schriftliche Zustimmungserklärung so zu formulieren, dass das entsprechende Recht gegenseitig eingeräumt wird.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Kleinbauten und Anbauten "bis" an die Grenze gestellt werden. Es kommt auf den genauen Wortlaut der Vereinbarung an. "Bis" an die Grenze bedeutet jedenfalls nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes nicht automatisch, dass die Bauten auch "auf" die Grenze gestellt werden müssen. Dabei können Private jeden erdenklichen Abstand miteinander vereinbaren; vorbehalten bleibt Art. 79 Abs. 3 PBG (Feuerschutz).</p>	
95	Abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile	56	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1: Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile können auch weiterhin bis an die Grenze gestellt werden. Vorbehalten bleiben andere Regelungen im Nutzungsplan. Die Bestimmungen zum Gewässerraum und die Waldabstandsvorschriften sind einzuhalten. Als unterirdisch gelten gemäss Botschaft jene Gebäude oder Gebäudeteile, die vollständig überschüttet sind, d.h. wenn mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten keine Gebäude oder Gebäudeteile sichtbar sind. Abs. 2: Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die das massgebende oder tiefer gelegte Terrain höchstens um 0,5 m überragen, halten einen Abstand von wenigstens 0,5 m zur Grenze ein. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können sie bis an die Grenze gebaut werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
96	Bauweise und Terrain - Bauweise		<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 sieht die offene Bauweise vor, soweit der Nutzungsplan keine</p>	



		<p>geschlossene Bauweise vorschreibt. D.h. allseitig freistehende Bauten und die Grenzabstände sind auf allen Seiten einzuhalten. Das Bauen bis an die Grenze ist abgesehen von Klein- und Anbauten (Art. 94 PBG) sowie von abstandsfreien oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen (Art. 95 PBG) nicht möglich.</p> <p>Nach Abs. 2 ist der Zusammenbau über die Grenze bis zur höchsten zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudebreite gestattet. Die geschlossene Bauweise findet sich vorwiegend in Kernzonen; sie wird mitunter aber auch im Rahmen von SNP festgelegt. Ist kein Maximalmass festgelegt, so gibt es für den Zusammenbau über die Grenze keine Einschränkungen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
97	Terrainveränderungen	<p>Wesentliche Neuerungen Das PBG sieht eine Vereinheitlichung der unterschiedlichen Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften in den BauR vor.</p> <p>Nach Abs. 1 sind Abgrabungen höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain (Art. 78 PBG) erlaubt. Von der Abgrabungsbeschränkung sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten ausgenommen. Bei der Festlegung des zulässigen Abgrabungsmasses ist zu beachten, dass ein Bezug zur Fassadenhöhe (Art. 86 PBG) besteht, da diese auf das massgebende Terrain (Art. 78 PBG) und nicht auf das gestaltete Terrain abstellt. Je grösser das Abgrabungsmass ist, desto ausgeprägter kann die Fassade in Erscheinung treten.</p> <p>Abs. 2 verlangt, dass Aufschüttungen dem massgebenden Terrain (Art. 78 PBG) angepasst werden und Stützmauern und Böschungen einen Abstand zur Grenze einzuhalten haben.</p> <p>Nach Abs. 3 bleibt es Sache der Gemeinden, das höchstzulässige Abgrabungsmass und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen festzulegen, wobei je nach Zonenarten oder bestimmten Teilen des</p>	<p>Die Bestimmung von Abs. 2, wonach Aufschüttungen dem "massgebenden Terrain" (Art. 78 Abs. 1 PBG), also i.d.R. dem natürlichen Geländeverlauf, anzupassen sind, gab es im früheren BauG nicht. Sie stellt eine kantonalgesezliche Gestaltungsvorschrift dar, die - anders als nach Art. 93 Abs. 4 BauG - für das ganze Gemeindegebiet gilt und über das Verunstaltungsverbot (Art. 99 Abs. 1 PBG) hinausgeht.</p> <p>Die Gemeinde darf bzw. muss nach Abs. 3 im kommunalen Nutzungsplan nur das Mass für Abgrabungen (Abs. 1) und den Abstand von Stützmauern sowie Böschungen zur Grenze (Abs. 2 Satz 2)</p>



			<p>Gebiets unterschiedliche Masse festgelegt werden können. Nach Abs. 4 können - analog der Bestimmung bei Klein- und Anbauten (Art. 94 PBG) - auch Stützmauern und Böschungen mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn an die Grenze gestellt werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>festlegen. Für Aufschüttungen (Abs. 2 Satz 1) dürfen dagegen im Nutzungsplan keine Masse festgelegt werden. Eine andere Auslegung hätte zur Folge, dass das PBG zu einer Verschärfung gegenüber dem BauG führte, was nicht Wille des Gesetzgebers war.</p>
98	Teilung von Grundstücken	56; 62; 63 ^{bis} ; 64	<p>Wesentliche Neuerungen Die Teilung von Grundstücken führt häufig zu Abstandsunterschreitungen oder Nutzungsüberschreitungen. Zudem kann durch eine Parzellierung die erforderliche Erschliessung wegfallen. Diesem Problembereich widmen sich im geltenden Recht verschiedene Bestimmungen. Die neue Regelung fasst die bestehenden Vorschriften vereinfacht zusammen. Materiell findet keine Änderung statt. In Abs. 1 wird klargestellt, dass das Grundbuchamt die Baubehörde zu benachrichtigen hat, wenn ein ganz oder teilweise überbautes Grundstück geteilt werden soll.</p> <p>Parlamentarische Beratung keine Wortmeldungen</p>	
99	Einordnung und Gestaltung - Grundsatz	93	<p>Wesentliche Neuerungen Das Verunstaltungsverbot wird neu im Kapitel Baupolizeirecht geregelt (im BauG im Kapitel Natur- und Heimatschutz). Materiell bleibt im Wesentlichen alles beim Alten, so ist beispielsweise das Verunstaltungsverbot auch weiterhin auf störende Ablagerungen wie Lagerplätze für ausgerichtete Möbel oder Fahrzeuge anwendbar. Abs. 2 sieht vor, dass die Gemeinde für Kern- und Schutzzonen sowie für weitere konkret bezeichnete Gebiete vorschreiben kann, dass Bauten und Anlagen so gestaltet und eingeordnet werden, dass mit der Umgebung zusammen eine gute Gesamtwirkung entsteht. Ausserhalb von Kern- und Schutzzonen besteht kein generelles öffentliches Interesse</p>	<p>Abs. 1 begründet einen Umgebungsschutz für Baudenkmäler, worunter nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes (Art. 115 Bst. g PBG) auch geschützte Ortsbilder fallen. Im Unterschied zur bisherigen Regelung, die keinen Umgebungsschutz für geschützte Ortsbilder kannte, sondern diesen nur auf geschützte Einzelobjekte anwandte,</p>



		<p>an einer guten Einfügung. In den weiteren konkret bezeichneten Gebieten kann die erhöhte Gestaltung deshalb nur dann verlangt werden, wenn es die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild erfordert (z.B. Einfamilienhauszone am Hang). Die gute Gestaltung kann nicht bloss für bereits überbautes Gebiet, sondern auch für Flächen verlangt werden, die erst noch überbaut werden sollen. Die Gemeinde kann jedoch einzig eine "gute Gesamtwirkung" verlangen. Was diese umfasst, ist mit Bezug auf die konkrete Situation festzulegen. Für die Beurteilung können die Gemeinden Fachausschüsse einsetzen. Verschiedene bisher geregelte Sonderfälle des Verunstaltungsverbots werden mit dem neuen Recht hinfällig: Abbauzonen werden neu nur noch im Rahmen von SNP bewilligt, worin auch die Geländegestaltung geregelt wird. Nicht mehr separat geregelt werden auch Reklamen und Antennen. Dafür können die Gemeinden nicht standortgebundene Mobilfunkantennen in den Wohnzonen neu generell verbieten (Art. 12 Abs. 2 Bst. b PBG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Die Ratslinke versuchte, die Anforderungen an die Gestaltung zu erhöhen, was von der Ratsmehrheit abgewiesen wurde.</p>	<p>ist deshalb neu von einem Umgebungsschutz auch bei geschützten Ortsbildern auszugehen.</p> <p>Die Gemeinde kann Art. 99 Abs. 2 PBG im Baubewilligungsverfahren unmittelbar anwenden. Gebiete nach Abs. 2 müssen allerdings vorgängig im Zonenplan bezeichnet worden sein. Die gute Gesamtwirkung muss zusammen mit der Umgebung gegeben sein.</p>
100	Anreize für besonders hochwertige Gestaltung	<p>Wesentliche Neuerungen Die Gemeinde kann im BauR Anreize für die besonders hochwertige Gestaltung von Bauten und Anlagen oder für die Durchführung von Wettbewerbsverfahren vorsehen. Derartige Anreize können für Bauten auf dem gesamten Gemeindegebiet geschaffen werden. Die Gemeinde ist grundsätzlich frei, Art und Mass des Anreizes festzulegen. Konkret kann eine Gemeinde etwa eine gegenüber den Regelbauvorschriften höhere Baumassenziffer erlauben. Die zulässigen Anreize sind allerdings in der Nutzungsplanung genauer zu umschreiben. Dabei sind folgende Leitfragen zu beantworten: In welchen Gebieten bestehen besondere Anreize? Wie hoch sind sie bewertet? Welche Voraussetzungen sind für die Gewährung zu erfüllen?</p>	



			<p>Wer entscheidet über die Gewährung von Anreizen? Durch den zwingenden Vermerk in der Nutzungsplanung untersteht die Anreizregelung dem fakultativen Referendum. Dieser Referendumsvorbehalt setzt dem Handlungsspielraum der Gemeinde angesichts der beträchtlichen finanziellen Werte einzelner Anreize zweckmässige Grenzen. Es liegt abschliessend am Stimmbürger zu entscheiden, wie ein kommunales Anreizsystem ausgestaltet wird. Das Ausmass der höchsten Nutzung ist im BauR festzulegen. "Höheres Nutzungsmass" meint, dass die bodenpreisbestimmende Grundstücksausnutzung erhöht wird (z.B. durch einen Nutzungsbonus oder durch eine grössere Gesamthöhe).</p> <p>Parlamentarische Beratung Die VoKo beantragte die vollständige Streichung, die Regierung die Beibehaltung dieses Artikels. Letztere erachtete es allerdings nicht – wie noch in Art. 101 Abs. 2 E-PBG vorgesehen – als erforderlich, dass für die Gewährung eines höheres Nutzungsmasses ein Bericht eines Fachorgans zur besonders hochwertigen Gestaltung eingeholt oder ein Architekturwettbewerb durchgeführt werde. Die Gemeinden sollten über solche Vorgaben in eigener Kompetenz entscheiden können. Der KR folgte der Regierung. Die ursprünglich vorgesehene Pflicht, für die Gewährung eines Anreizes für eine besonders hochwertige Gestaltung einen Fachbericht einzuholen oder einen Architekturwettbewerb durchzuführen, wurde fallen gelassen.</p>	
101	Technische Anforderungen - Sicherheit	52	<p>Wesentliche Neuerungen Die Regelung entspricht dem geltenden Recht. Bauten und Anlagen müssen demnach sowohl während der Erstellung als auch während der Dauer des Bestands der für ihren Zweck notwendigen Festigkeit entsprechen (insbesondere hinsichtlich Fundation, Konstruktion, Material und Sicherung von Baugruben). Ebenso sind die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Bauten und Anlagen dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.</p>	<p>Im PBG gibt es keine Hygienevorschriften mehr wie in Art. 53 BauG (namentlich in Bezug auf sanitäre Anlagen, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Lärmschutz). Es fragt sich deshalb, ob Art. 101 PBG als gesetzliche Grundlage für</p>



			<p>Dieses Gebot beinhaltet insbesondere die hinreichende Sicherheit gegen Absturzgefahren.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	den Erlass von solchen Vorschriften dienen kann. Dem ist aber nicht so (vgl. dazu Bemerkungen zu Art. 79 PBG).
102	Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung	55; 55 ^{ter} ; 55 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Das BehiG ist nur ein Rahmengesetz. Es beschränkt sich hinsichtlich der Beseitigung baulicher Hindernisse grundsätzlich darauf, allgemeine Voraussetzungen festzulegen. Die Bestimmungen erfordern eine Umsetzung im PBG. Die neue Regelung übernimmt im Wesentlichen die bereits heute in Art. 55 ff. BauG vorgesehenen Ausführungsbestimmungen zum Bundesrecht. Allerdings ist neu der Bau oder die Erneuerung von MFH bereits ab vier Wohnungen nach den Grundsätzen des anpassbaren Wohnungsbaus zu auszuführen. Entsprechend sind Wohnungen in MFH im Grundriss anpassbar zu gestalten. Dies bedeutet, dass alle Wohnungen so zu erstellen sind, dass sie auch für Menschen mit Rollstuhl weitgehend besuchsgerecht sind. Zudem ist sicherzustellen, dass nachträgliche Anpassungen an die individuellen Bedürfnisse einer behinderten Person mit wenig Aufwand möglich sind. Solche Anpassungen werden jedoch erst dann vorgenommen, wenn sie erforderlich und im Detail bekannt sind. Es wird somit nicht von Anfang an eine umfassende Behindertengerechtigkeit verlangt. Die Vorkehrungen für die Anpassbarkeit beschränken sich im Wesentlichen auf den stufenlosen Zugang sowie auf genügend grosse Durchgangsbreiten und Bewegungsflächen. Entsprechend ist bei Neubauten mit keinen wesentlichen Mehrkosten zu rechnen. Bei Umbauten können die Kosten allenfalls höher ausfallen. In diesen Fällen kann jedoch die Baubehörde gestützt auf Abs. 3 unter Umständen von der Pflicht zur behindertengerechten Erneuerung befreit werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die VoKo beantragte die Beibehaltung der anpassbaren Gestaltung erst</p>	



			<p>bei MFH ab 6 Wohnungen und mehr (Art. 55bis BauG). Die Regierung beantragte, an ihrem Entwurf festzuhalten. Die Befürchtung der VoKo, dass die vorgeschlagene Schwelle von vier Wohnungen insbesondere bei der Sanierung von Altbauten zu unverhältnismässig hohen Zusatzaufwendungen führe, sei unbegründet, da Abs. 3 die Baubehörde ausdrücklich von der Pflicht zur behindertengerechten Erneuerung von Bauten und Anlagen befreie, wenn der zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis zum wirtschaftlichen Aufwand stehe. Der KR folgte dem Antrag der Regierung.</p>	
103	Naturgefahren		<p>Wesentliche Neuerungen Bundesrechtlich ist die Ausarbeitung von Gefahrenkarten vorgeschrieben. Die vorliegende Regelung setzt den Schutz vor Naturgefahren um und zwar auf der Basis der im Kanton St.Gallen für Bauzonen flächendeckend vorliegenden Gefahrenkarten. Abs. 1: Bauten und Anlagen haben demnach in Gefahrengebieten, unabhängig vom Bestehen einer Bewilligungspflicht, den Anforderungen an den Personen- und Sachwertschutz gegen Naturgefahren zu genügen. Ein Schutzdefizit, das durch Objektschutzmassnahmen behoben werden muss, bestimmt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen dem vom Kanton festgesetzten Schutzziel und der aktuellen Gefahrensituation. Abs. 2 und 3: Die Regelung setzt direkt anwendbare Baubeschränkungen für die Gefahrengebiete fest. Aus Effizienzgründen wird analog zum Kanton Bern (aber im Gegensatz beispielsweise zu den Kantonen Thurgau und Graubünden) darauf verzichtet, den Gemeinden den Erlass kommunaler Gefahrenzonen vorzuschreiben. Den Gemeinden steht diese Option aber grundsätzlich trotzdem offen. Auf jeden Fall müssen die Gemeinden die Gefahrenkarten berücksichtigen. Namentlich bei Neueinzonungen und bei der Festlegung des Bauzonentyps können sich aufgrund der Gefahrenkarten Einschränkungen aufdrängen (z.B. Verzicht auf Neueinzonungen in roten Gefahrengebieten oder auf den Bau von Spitälern in gelben Gefahrengebieten). Die Gemeinden stützen sich bei der Ausgestaltung ihrer Ortsplanung auf ihren kommunalen</p>	



		<p>Richtplan ab, der neu zwingend ein Massnahmenkonzept Naturgefahren mit Schutzziele und -massnahmen enthalten muss (Art. 5 Abs. 3 PBG).</p> <p>Abs. 3 Bst. a: In roten Gefahrengebieten gilt angesichts der erheblichen Gefährdung ein grundsätzliches Bauverbot. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit können geringfügige Änderungen einer bestehenden Baute oder Anlage aber dennoch zulässig sein, wenn für die ganze Baute oder Anlage – also auch den unveränderten Teil – die nötigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden.</p> <p>Abs. 3 Bst. b: In blauen Gefahrengebieten kann kein Bauverbot verfügt werden. Es gilt aber die gleiche Pflicht zu situationsgemässen Objektschutzmassnahmen, die gewährleisten müssen, dass die Risiken im zulässigen Bereich gehalten werden können. Welches Risiko zulässig ist, bestimmt sich nach den entsprechenden technischen Richtlinien. Ein Bauvorhaben in roten oder blauen Gefahrengebieten bedarf immer einer fachlichen Begutachtung, um zu entscheiden, ob und welche Objektschutzmassnahmen das Risiko im zulässigen Bereich halten können. Der fachliche Nachweis, dass die Objektschutzmassnahmen genügen, obliegt der Bauherrschaft. Die Baubewilligungsbehörde legt dann im Bauentscheid die erforderlichen Massnahmen fest oder verweigert die Bewilligung. In roten Gefahrengebieten tut sie das immer mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle.</p> <p>Abs. 3 Bst. c: In gelben Gefahrengebieten (geringe Gefährdung) reicht es, wenn Objektschutzmassnahmen für sensible Objekte wie Schulhäuser, Versammlungslokale, Spitäler oder teure Infrastrukturanlagen getroffen werden. Die gelbweissen Gebiete auf den Gefahrenkarten weisen eine Restgefährdung auf. Die heute geltende Praxis, wonach Betriebe selber entscheiden können, ob sie auf freiwilliger Basis Massnahmen treffen, soll weitergeführt werden.</p> <p>Abs. 4: Gefahrenkarten sind Sachverhaltsfeststellungen von Sachverständigen und keine Nutzungspläne. Sie können dementsprechend nicht selbständig gerichtlich überprüft werden. Ihre Richtigkeit und Aktualität muss deshalb im Nutzungsplanverfahren oder durch Verfügung</p>	
--	--	--	--



			<p>grundeigentümergebunden festgestellt werden. Abs. 5: Die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis erbringen, dass die in den Gefahrenkarten ausgewiesene Gefahr nicht mehr besteht oder durch sichernde Massnahmen behoben ist.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde diskutiert, ob hier eine Bestimmung zur Ausscheidung von Notentlastungsräumen aufgenommen werden soll. Die Idee wurde aber verworfen. Im KR keine Wortmeldungen.</p>	
104	Besondere Bauten und Anlagen - Hochhäuser - Grundsätze	68; 69	<p>Wesentliche Neuerungen Die Unterscheidung von höheren Häusern und Hochhäusern im BauG wird aufgehoben. Das PBG umfasst generell keine Geschosszahlvorschriften, so dass einzig die Gesamthöhe die Zuordnung zum Bautypus Hochhaus entscheidet. Das geltende Recht spricht ab 25 m Gebäudehöhe von Hochhäusern. Neu wird die Hochhausgrenze auf eine Gesamthöhe von 30 m festgelegt (Abs. 1). Für Bauten mit einer Gesamthöhe unter 30 m gelten demnach die kommunalen Regelbauvorschriften. Hochhäuser sind gemäss BauG ausser in Industriezonen nur aufgrund eines SNP zulässig. Neu sind in jedem Fall ein SNP, ein städtebauliches Konzept, ein besonders geeigneter Standort und eine der Grösse des Bauvorhabens entsprechende architektonische Gestaltung erforderlich, und zwar aus zwei Gründen: Zum einen reicht die Sichtbarkeit eines Hochhauses weit über den Standort und die betreffende Zone hinaus und zum anderen sind auch die städtebaulichen Auswirkungen beträchtlich. Hochhäuser sind mit ihrer Umgebung nur dann verträglich, wenn der Ort, die Höhe, die Erschliessung wie auch die Gestaltung und Einordnung an ihrem Fuss städtebaulichen Mindestanforderungen entsprechen. Neben der Fernwirkung sind Standort und Gestaltung vor allem auf die bestehende Siedlung (d.h. das bisher Gebaute) und den öffentlichen Raum rund um den Hochhaussockel abzustimmen. Konkret ist diese Verträglichkeit mit einem städtebaulichen Konzept nachzuweisen. Dementsprechend ist es auch eine zentrale Aufgabe städtischer</p>	<p>Hochhäuser dürfen nicht allein gestützt auf einen SNP erstellt werden, da sie eine unzulässige materielle Zonenplanänderung bewirken würden. Vorgängig ist im Zonenplan immer eine geeignete Zone (z.B. Schwerpunktzone, ÖBA oder Arbeitszone) festzulegen. In dieser Zone ist die Gesamthöhe sowohl für die Regelbauweise (Art. 79 Abs. 1 PBG), als auch für ein allfälliges Hochhaus festzulegen, damit der zulässige Schattenwurf nach Art. 105 Abs. 1 Bst. b PBG bestimmbar ist.</p>



			<p>Ortsplanungen, konzeptionelle Überlegungen für Hochhäuser anzustellen und im kommunalen Richtplan zu verankern. Weil der kommunale Richtplan nur begleitend ist, genügt aber ein blosser Verweis auf diesen Richtplan nicht, um den besonders geeigneten Standort zu begründen. Vielmehr muss der Planungsbericht zum SNP ausdrückliche städtebauliche Überlegungen zum besonders geeigneten Standort enthalten. Hochhäuser weichen in den meisten Fällen deutlich von der Regelbauweise ab. Entsprechende SNP stellen deshalb nur dann keine materielle Zonenplanänderung dar, wenn sie im Zonenplan und BauR vorgesehen sind (vgl. Art. 36 Abs. 1 PBG). Eine geeignete Zone dafür wäre beispielsweise eine Schwerpunktzone mit der Vorschrift, dass darin "Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von höchstens 60 Meter" erstellt werden dürfen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
105	Hochhäuser - Schattenwurf	69	<p>Wesentliche Neuerungen Da der Schattenwurf in der Regel einen Hauptstreitpunkt bei Hochhäusern darstellt, fördern konkrete Vorschriften dazu die Rechtssicherheit. Das Verbot übermässiger Beeinträchtigung von Nachbarinnen und Nachbarn (Art. 104 Abs. 3 PBG) wird in Art. 105 Abs. 1 Bst. a und b PBG konkretisiert. Nach Abs. 2 dauert der Schattenwurf eines Hochhauses auf die benachbarten Wohn-, Wohn-/Gewerbe- und Kernzonen an mittleren Wintertagen nicht länger als 2,5 Stunden. In Ortszentren und zur Ermöglichung von städtebaulich sorgfältig geplanten Hochhausgruppen kann die Beschattungsdauer bis 3 Stunden betragen, wenn dies das städtebauliche Konzept vorsieht. Die neue Beschattungsregel ist liberaler ausgestaltet als im BauG, weil künftig alle Hochhäuser einen SNP erfordern. Die Nachbarn können sich im Rahmen des SNP-Verfahrens wirksamer gegen ein geplantes Hochhaus zur Wehr setzen als im Rahmen eines blossen Baubewilligungsverfahrens. Die neuen Beschattungsregeln richten sich sodann</p>	<p>Für den Schattenwurf gilt die Grundregel gemäss Art. 105 Abs. 3 PBG. Mit Art. 105 Abs. 1 Bst. a und b PBG wird dieser Grundsatz insofern gelockert, als eine Beschattung durch das Hochhaus gleichwohl als nicht übermässig gilt, wenn die Nachbargrundstücke auf Grund der Topographie, auf Grund bereits bestehender Bauten oder auf Grund der nach Regelbauweise zulässigen Bauten ohnehin beschattet werden oder beschattet werden könnten. Dies hat zur Folge, dass Nachbargrundstücke je nach Standort des geplanten Hoch-</p>



		<p>am Grundsatz aus, dass Hochhäuser der Verdichtung in den Städten dienen und die Beschattungsvorschriften dieses Bestreben nicht unverhältnismässig behindern dürfen. Dementsprechend dürfen die Beschattungsvorschriften die mit einem Hochhaus mögliche höhere Ausnützung nicht unterlaufen. Eine zu kurze Beschattungsdauer verlangt für das Hochhaus städtebaulich i.d.R. unerwünscht grosse und finanziell kaum tragbare Grenzabstände.</p> <p>Parlamentarische Beratung Im Sinn einer vollständigen Regelung des Schattenwurfs im PBG beschloss der KR, die in der Regelungsskizze der Regierung vorgesehene Vorschrift zum Schattenwurf von der Verordnung ins PBG zu überführen (Abs. 3).</p>	<p>hauses unterschiedlich von der gesetzlichen Schattenregelung profitieren. So ist beispielsweise bei einem Hochhaus am Südfuss eines Hügels der (theoretische) Schattenwurf auf eine Projektionsebene im Niveaupunkt des Hochhauses auch dann einzuhalten, wenn die im Norden des Hochhauses höher gelegenen Grundstücke von diesem tatsächlich gar nicht beschattet werden können. Wenn jedoch das Hochhaus beispielsweise am Nordfuss eines Hügels zu stehen kommt, kann es vorkommen, dass der tatsächliche Schattenwurf des Hügels weiter reicht als der auf die Projektionsebene im Niveaupunkt projizierte Schatten des Hochhauses (Art. 105 Abs. 1 Bst. a PBG). Demzufolge kann hier das Hochhaus gebaut werden, auch wenn Abs. 3 verletzt wird, weil für die Abstandsberechnung nur die vorbestehenden tatsächlichen Beschattungsverhältnisse zu berücksichtigen sind (Art. 105 Abs. 1 PBG). Demgegenüber sind mit Blick auf den klaren Wortlaut von Art. 105 Abs. 3 PBG andere tatsächliche Verhältnisse – der Umstand, dass das Hochhaus am Südfuss eines</p>
--	--	--	---



				Hügels die nördlich davon gelegenen Grundstücke auf Grund ihrer erhöhten Lage gar nicht beschatten kann – unbeachtlich.
106	Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt - Grundsätze	69,2	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Art. 106 BPG regelt wie Art. 69bis BauG, welche Vorhaben als "Baute oder Anlage mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt" gelten. Die Rechtsfolgen dieser Einstufung sind im nachfolgenden Art. 107 PBG geregelt. Konkret sieht Art. 107 Abs. 1 PBG eine SNP-Pflicht vor. Sodann ist in Art. 107 Abs. 2 PBG geregelt, welcher Art die Regelungen des SNP sein können.</p> <p>Von dieser SNP-Pflicht zu unterscheiden ist die Frage, welche Grossinfrastrukturen einen Eintrag im kantonalen Richtplan erfordern. Der Eintrag in den kantonalen Richtplan ist gestützt auf Art. 8 Abs. 2 RPG vor allem deshalb notwendig, weil solche Bauten und Anlagen je nach Standort und Grösse regionale und kantonsübergreifende Auswirkungen haben können und eine entsprechende regionale Abstimmung erforderlich ist. Bei solchen Grossinfrastrukturen sind der Standort und gegebenenfalls weitere Angaben im kantonalen Richtplan festzusetzen.</p> <p>Die neuen Bestimmungen zu den Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt ersetzen die Bestimmungen im geltenden Recht, welche eine Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen enthalten. Um die bestehende Rechtsunsicherheit zu beseitigen, werden die unbestimmten Rechtsbegriffe möglichst durch einfache Schwellenwerte ersetzt. Damit entfallen insbesondere die vage formulierten und kaum konkretisierbaren Voraussetzungen, welche die Bauwilligungs- oder Rekursbehörden in der Praxis vor erhebliche Vollzugsprobleme stellen.</p> <p>Abs. 1 Bst. a: Einkaufs- und Fachmarktzentren können erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben, weshalb sie bereits ab einer Verkaufsfläche von 2'500 m² der SNP-Pflicht unterliegen sollen. Dieser Schwellenwert ist einfach überprüf- und durchsetzbar und beseitigt die auch in diesem Bereich bestehende Rechtsunsicherheit.</p>	



			<p>Abs. 1 Bst. b: Bei Freizeitzentren und touristischen Anlagen ist demgegenüber auf die UVP-Schwelle abzustellen (vgl. Urteile des BGer).</p> <p>Abs. 1 Bst. c und d: Abbaustellen und Deponien. Dazu gehören z.B. auch grossflächige Bodenverbesserungen (z.B. mit Schwemmmaterial). Diese Regelung entspricht dem geltenden Recht.</p> <p>Das PBG stellt den Gemeinden zwei ergänzende Instrumente zur Verfügung, mit denen auch die Bauten und Anlagen gesteuert werden können, welche die vorgeschriebenen Schwellenwerte nicht erreichen. So können zum einen für ein bestimmtes Gebiet bestimmte Nutzungen generell ausgeschlossen werden (Art. 7 Abs. 3 Bst. b PBG). Zum anderen steht es den Gemeinden offen, in bestimmten Gebieten eine allgemeine SNP-Pflicht einzuführen (Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG).</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Die VoKo beantragte, die SNP-pflichtige Verkaufsfläche auf 7'500 m² zu erhöhen. Die Regierung beantragte, an ihrem Entwurf von 2'500 m² festzuhalten. Als Kompromiss wurden 3'500 m² vorgeschlagen. Der KR folgte dem Entwurf der Regierung.</p>	
107	Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt - Sondernutzungsplan	69 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Bauten oder Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt nach Art. 107 PBG dürfen nur aufgrund eines SNP neu erstellt werden (Abs. 1).</p> <p>Dieser muss nach Abs. 2 Mindestinhalte umfassen und auch die übergeordneten Anforderungen des kantonalen Richtplans und des Massnahmenplans Luftreinhaltung erfüllen. Insbesondere legt der kantonale Massnahmenplan Luftreinhaltung fest, welche Massnahmen im Bereich der Luftreinhaltung wenigstens vorzusehen sind.</p> <p>Abs. 2 Bst. a: Ein SNP für Bauten und Anlagen mit besonderen Auswirkungen auf Raum und Umwelt muss zwingend deren Grösse, Anordnung, Gestaltung sowie deren Erschliessung festlegen. Die Regelung der Erschliessung im Rahmen des SNP soll es der Gemeinde insbesondere erlauben, die Einordnung des Vorhabens in die bestehende Sied-</p>	



		<p>lung sicherzustellen und vorausschauend die möglichen oder offensichtlichen Konflikte zu regeln.</p> <p>Abs. 2 Bst. b Ziff. 1: Den Gemeinden steht es auch offen, die Bauherren an den Kosten des Ausbaus der Verkehrsinfrastruktur zu beteiligen. Diese Möglichkeit ist deshalb gerechtfertigt, weil von diesem Ausbau meist die Bewilligungsfähigkeit und der Liegenschaftsertrag abhängen. So kann etwa der Anschluss eines Einkaufszentrums an das übergeordnete Strassennetz davon abhängen, dass ein Verkehrskreisel oder Abzweigespuren gebaut werden. Der SNP kann einzig eine Beteiligung an den Kosten des Infrastrukturausbaus vorsehen. Demgegenüber sieht Art. 20a GöV eine Beitragspflicht von "verkehrsrelevanten Einrichtungen" an die Betriebskosten des öV vor.</p> <p>Abs. 2 Bst. b Ziff. 2: Im Rahmen des SNP ist auch die Anordnung von Massnahmen zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens möglich. Da die Berechtigung solcher Massnahmen von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängig ist, sollen sie nicht generell-abstrakt im Gesetz festgeschrieben werden. Vielmehr können die Gemeinden im Rahmen des SNP die allenfalls gerechtfertigten Massnahmen (z.B. Parkplatzbewirtschaftung, Fahrtenbegrenzung gemäss der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes oder einzelner Knoten, Beschränkung der Anzahl Abstellplätze) vorsehen. Solche Massnahmen sind möglich, wenn dies aus Gründen der Verkehrsplanung oder des Umweltschutzes erforderlich ist. Da es sich bei den Massnahmen um einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit handelt, sind sie wie immer nur zulässig, wenn sie verhältnismässig sind. Dies wird im Gesetzestext verdeutlicht, wonach die Massnahmen das Verkehrsaufkommen wirksam (d.h. sie müssen geeignet sein) begrenzen und erforderlich sein müssen.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Die VoKo beantragte, bloss die Neuerstellung, nicht aber wesentliche Änderungen von Bauten und Anlagen als SNP-pflichtig zu erklären. Alsdann sollte Abs. 2 Bst. b Ziff. 2 gestrichen werden. Das GöV lege hin-</p>	
--	--	---	--



			<p>sichtlich der ungedeckten Kosten einer öV-Erschliessung einer verkehrs- und publikumsintensiven Einrichtung eine Beitragspflicht fest. Die Betreiber der Bauten und Anlagen sollten sich darüber hinaus nicht auch noch an den Kosten der erforderlichen Ausbauten der Infrastruktur von öffentlichem und privatem Verkehr beteiligen müssen, selbst wenn ihnen daraus ein offensichtlicher wirtschaftlicher Vorteil entsteht. Die Regierung beantragte an ihrem Entwurf festzuhalten. Die von der VoKo beschlossene Beschränkung der SNP-Pflicht auf Neubauten sei nicht sachgerecht. Tatsächlich könnten sich wesentliche Umbauten an den bestehenden grossen Zentren mindestens ebenso stark auf den Raum und die Umwelt auswirken wie der Neubau eines Einkaufs- oder Fachmarktzentrums. Die Auswirkungen hingen vom erzeugten Verkehrsaufkommen ab und dieses würde wiederum vom konkreten Angebot bestimmt. Mit der SNP-Pflicht stünde den Gemeinden ein Instrument zur Verfügung, mit dem sie solche Probleme lösen könnten. Die privaten Betreiber von verkehrsintensiven Bauten und Anlagen würden sodann einseitig auf Kosten der Steuerzahler bevorzugt, selbst wenn das GöV hinsichtlich der ungedeckten Betriebskosten einer öV-Erschliessung einer verkehrs- und publikumsintensiven Einrichtung eine Beitragspflicht festlege. Der KR strich die SNP-Pflicht für wesentliche Änderungen von Bauten und Anlagen, wie es die VoKo beantragt hatte, folgte aber bezüglich der Kostenbeitragspflicht für die Ausbauten der Verkehrsinfrastruktur dem regierungsrätlichen Entwurf.</p>	
108	Ausnahmebewilligung und Bestandesgarantie - Ausnahmebewilligung	77	<p>Wesentliche Änderungen Die Regelung übernimmt im Wesentlichen die Ausnahmetatbestände des geltenden Rechts, wobei künftig der Ausnahmetatbestand der "offensichtlichen Härte" wegfällt. Ausserdem darf nicht mehr von SNP abgewichen werden. Da mit einem SNP von der Grundordnung bereits abgewichen wird, kann im Einzelfall nicht auch noch eine Ausnahmebewilligung geltend gemacht werden. Abs. 1: Auf einen umfangreichen Ausnahmekatalog wird weiterhin verzichtet, da dieser nicht abschliessend sein kann. Eine Ausnahmebewilligung setzt in erster Linie das Vorliegen besonderer Verhältnisse voraus.</p>	<p>In Abs. 1 ist von "besonderen Verhältnissen" die Rede, die vorliegen müssen, damit eine Ausnahmebewilligung erteilt werden darf. Zwischen dem Vorliegen einer "Ausnahmesituation" und "besonderen Verhältnissen" gibt es keinen Unterschied; beide Begriffe bedeuten nach der Rechtsprechung des Bun-</p>



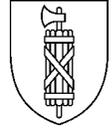
		<p>Die Regelung will dabei Abhilfe schaffen und den Gedanken des Gesetzgebers weiterführen. Es gilt also, Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten zu vermeiden, die sich daraus ergeben, dass die Anwendung der Allgemeinordnung aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt. Es geht mithin um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Die Ausnahmegewilligung darf mit anderen Worten nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen. Auf diesem Weg würde ansonsten materiell das Gesetz geändert. Besondere Verhältnisse sind demnach – neben der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder der Zweckbestimmung des Gebäudes – insbesondere in der Topografie, Form oder Lage des Baugrundstücks oder der besseren Wahrung öffentlicher Interessen begründet.</p> <p>Abs. 2: Die Ausnahmegewilligung darf nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreit, und auch sonst keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzen oder die Nachbarschaft unzumutbar benachteiligen. Die Ausnahmegewilligung muss demnach mit den Grundgedanken des Gesetzes vereinbar sein, die Absicht des Gesetzgebers weiterführen und auf der Besonderheit des Einzelfalls beruhen. Als öffentliche Interessen, denen eine Ausnahmegewilligung nicht zuwiderlaufen darf, gelten insbesondere gesundheits- und feuerpolizeiliche, wohnhygienische, planerische sowie städtebauliche Anliegen. Aber nicht jedes noch so geringfügige öffentliche Interesse reicht zur Verweigerung der Ausnahmegewilligung aus. Vielmehr müssen die sich widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden. In Betracht fällt dabei vor allem, wie und mit welcher Intensität die Norm, die ausser Acht gelassen werden soll, das öffentliche Interesse wahrnimmt. Zudem darf ein Nachbar durch eine Ausnahmegewilligung nicht unzumutbar benachteiligt werden.</p> <p>Abs. 3: Nach dieser Bestimmung liegen besondere Verhältnisse insbesondere dann vor, wenn aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach die Baumassenziffer über- oder der</p>	<p>desgerichtes genau dasselbe (Urteile des Bundesgerichtes 1C_603/2018 vom 13. Januar 2020 Erw. 4.3 und 1C_318/2019 vom 31. August 2020 Erw. 5 und 5.1).</p> <p>Es besteht weiter ein Unterschied zwischen der Ausnahmegewilligung nach 108 PBG und jener nach Art. 108 StrG. Gegenüber der bisherigen Rechtsprechung wird sich also wenig ändern. Die Ausnahmegewilligung nach Art. 108 PBG hat – wie bereits jene nach dem früher geltenden Art. 77 BauG – zum Zweck, Härten und Unbilligkeiten zu vermeiden, die sich wegen der Besonderheit des Sachverhalts aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben würden. Vorausgesetzt ist immer eine Ausnahmesituation (bzw. besondere Verhältnisse oder besondere Umstände), bei der die Handhabung der Bauvorschriften in Würdigung der Gegebenheiten des Einzelfalls den Bauherrn in besonderem Mass hart treffen würde. Die Härte muss in einem objektiven Nachteil bestehen, den der Baugesuchsteller im Verhältnis zu Mitbürgern in gleicher oder ähnlicher Situation durch die</p>
--	--	---	---



		<p>Grenzabstand unterschritten wird. Abs. 4: Eine Ausnahmegewilligung von Gewässerabstand, Waldabstand und Zonenkonformität bedarf aufgrund der wesentlichen betroffenen öffentlichen Interessen der ausdrücklichen Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die VoKo fügte Abs. 3 mit der Begründung ein, die Regelung der Wärmedämmung gemäss Art. 87 Abs. 4 E-PBG sei zu kompliziert und systematisch falsch eingeordnet. Sie sei in vereinfachter Form als neuer Abs. 3 in Art. 108 PBG einzufügen.</p>	<p>strikte Anwendung der Baunormen erleiden würde (GVP 2001 Nr. 94 mit Hinweisen). Für die Annahme einer Ausnahmesituation bedarf es nach der Rechtsprechung stets triftiger Gründe, und an die Erteilung eines Dispenses ist ein strenger Massstab zu legen.</p> <p>Demgegenüber orientiert sich das Baudepartement bei Ausnahmegewilligungen nach Art. 108 StrG – obwohl es sich bei diesen aufgrund des Randtitels "Ausnahmen" an sich ebenfalls um eigentliche "Ausnahmegewilligungen" handelt – weiterhin an der grosszügigeren und das Ermessen der Bewilligungsbehörde stärker betonenden eigenen bisherigen Rechtsprechung sowie jener des Verwaltungsgerichtes. Die Begründung dafür liegt darin, dass in der Botschaft des Regierungsrates vom 28. Mai 1986 zum Erlass des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 (ABI 1986, 1650) ausdrücklich ausgeführt wurde, dass Ausnahmegewilligungen von den Strassenabstandsvorschriften nicht zwingend "nach Härtefällen im Sinn einer Ausnahmesituation" verlangen und</p>
--	--	--	---



				<p>insbesondere "die in Art. 77 BauG umschriebenen Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmebewilligungen nicht unbesehen heranzuziehen" seien. Das Vorliegen besonderer Verhältnisse ist allerdings auch bei Ausnahmebewilligungen nach Art. 108 StrG nötig, auch wenn diese (nach StrG) etwas anders zu werten sind, als Ausnahmesituationen bzw. besondere Verhältnisse im Sinn der sonstigen Rechtsprechung zur Ausnahmebewilligung nach Art. 108 PBG (vgl. dazu VerwGE B 2014/18 vom 24. März 2015 Erw. 4.1)</p> <p>Art. 108 PBG ist unmittelbar anwendbar. D.h., dass Ausnahmebewilligungen ab Inkrafttreten des PBG ausschliesslich gestützt auf Art. 108 PBG erteilt werden können; so auch für Abweichungen von Bestimmungen "altrechtlicher" Baureglemente. Entsprechend können zukünftig keine Ausnahmen von "altrechtlichen" SNP mehr erteilt werden. Art. 77 BauG ist dafür nicht mehr anwendbar, da das BauG mit Inkrafttreten des PBG aufgehoben wurde (Art. 172 Bst. a PBG).</p>
--	--	--	--	---



				<p>Nach Art. 108 Abs. 4 Bst. a PBG sollen Ausnahmewilligungen vom Gewässerabstand der Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle (AREG gemäss Art. 8 PBV) bedürfen. Dabei handelt es sich wohl um ein gesetzgeberisches Versehen, weil es Ausnahmewilligungen vom "Gewässerabstand" im eigentlichen Sinn künftig gar nicht mehr gibt. Die Unterschreitung nur des in Art. 90 Abs. 2 PBG normierten Gewässerabstands von 5 m ist nach Art. 90 Abs. 3 PBG unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Dafür ist jedoch keine Ausnahmewilligung im Sinn von Art. 108 PBG nötig. Es besteht vielmehr ein Anspruch auf Unterschreitung des Gewässerabstands von 5 m, wenn nach Art. 90 Abs. 3 PBG kumulativ die Hochwassersicherheit gewährleistet ist (Bst. a), der Zugang und die ungehinderte Zufahrt zum Gewässer für den Unterhalt sichergestellt oder nicht erforderlich sind (Bst. b) und keine ökologischen Interessen entgegenstehen (Bst. c). Eigentliche Ausnahmewilligungen wird es in Zukunft nur noch vom definitiv ausgeschiedenen wie auch vom bis dahin noch übergangsrechtlich geltenden</p>
--	--	--	--	--



				<p>Gewässerraum geben. Bei diesen Ausnahmegewilligungen handelt es sich indessen nicht um solche nach Art. 108 PBG, sondern um Ausnahmegewilligungen nach Art. 41c Abs. 1 zweiter Satz Bst. a bis d GSchV. Das Bundesrecht regelt in dieser Verordnungsbestimmung abschliessend, in welchen Fällen Ausnahmegewilligungen erteilt werden können. Dennoch bedürfen solche Ausnahmegewilligungen der Zustimmung des AREG, allerdings gestützt auf Art. 90 Abs. 4 Bst. a PBG und nicht auf Art. 108 Abs. 4 PBG (vgl. dazu die Bemerkungen RA zu Art. 90 PBG).</p>
109	Bestandesgarantie - Umbauten und Erweiterungen innerhalb der Bauzone	77 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Baugesetzgebung, BauR und Zonenpläne ändern periodisch. Diese Änderungen bewirken, dass Bauten materiell baurechtswidrig werden. Eine sofortige Anpassung an neue Vorschriften ist unmöglich. Demgegenüber besteht aber ein öffentliches Interesse, dass wenigstens mittelfristig eine Anpassung an das neue Recht erfolgt. Die Regelung übernimmt die liberalen Bestimmungen zur Bestandes- und Erweiterungsgarantie des geltenden Rechts, wobei Umbau, Erweiterungen und Zweckänderungen (Art. 109 Abs. 2 PBG) und Wiederaufbau (Art. 110 PBG) neu in zwei separaten Artikeln normiert werden. Abs. 1: Innerhalb der Bauzone sind Bestand und Erneuerung von Bauten und Anlagen, die formell rechtmässig erstellt wurden, aber den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, gewährleistet. Abs. 2: Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Neu liegt von Gesetzes wegen keine Verstärkung der</p>	<p>Bei Zweckänderungen von zonenfremden Betrieben sind die zu erwartenden neuen bzw. zusätzlichen Immissionen in die Beurteilung einzubeziehen. Schon die blosser zeitliche Erweiterung einer Nutzung ist baubewilligungspflichtig; dabei sind Immissionen nach USG zu prüfen (z.B. Verkürzung der Schliessungszeit eines Restaurants). Nutzungsänderungen, die umweltrechtliche Auswirkungen haben, sind ohnehin stets baubewilligungspflichtig (s. dazu Urteil des Bundesgerichtes 1C_395/2015 Erw. 3.3.1; JuMi 2000 II Nr. 20; JuMi 2001 IV</p>



			<p>Rechtswidrigkeit vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrößerung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden (vgl. bisher Art. 77bis Abs. 2 BauG). Ergänzend wird neu ausdrücklich festgehalten, dass baurechtswidrige Bauten zusätzlich mit einer Wärme- und Schallisolation versehen werden können, auch wenn dies zu einer Verminderung der Abstände oder zur Überschreitung der Höhen-, Längen- oder Dichtevorschriften führen kann.</p> <p>Abs. 3: Andere Vorschriften, wie etwa das USG mit seinen besonderen Sanierungsbestimmungen, können die allgemeine Bestandesgarantie des PBG einschränken.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>Nr. 39). d Entgegen der bisherigen Rechtsprechung des Baudepartementes gilt innerhalb der Bauzone für bestehende (ursprünglich rechtmässig erstellte) Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums neben der Bestandesgarantie auch die Erweiterungs- und Wiederaufbaugarantie nach Art. 109 f. PBG (vgl. dazu die Bemerkungen RA zu Art. 90 PBG).</p>
110	Bestandesgarantie - Wiederaufbau innerhalb der Bauzone	77 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Die Regelung übernimmt die liberalen Bestimmungen zur Bestandes- und Erweiterungsgarantie des geltenden Rechts. Insbesondere ist der nicht rechtskonforme Wiederaufbau nicht nur nach einem Elementarereignis zulässig, sondern weiterhin auch nach einem freiwilligen Abbruch. Diese historische Privilegierung einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer (seit dem III. NG zum BauG [1. Februar 1997]) ist ausserordentlich liberal und im interkantonalen Vergleich einzigartig.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>Entgegen der bisherigen Rechtsprechung des Baudepartementes gilt innerhalb der Bauzone für bestehende (ursprünglich rechtmässig erstellte) Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums neben der Bestandesgarantie auch die Erweiterungs- und Wiederaufbaugarantie nach Art. 109 f. PBG (vgl. dazu die Bemerkungen RA zu Art. 90 PBG).</p>
111	Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone - Rechtsgrundlage	77 ^{quini-} ^{quies}	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1: Die Voraussetzungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen sind im RPG weitgehend abschliessend geregelt. Auf die Möglichkeit, die Voraussetzungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen kantonal weiter einzuschränken, wird verzichtet. Abs. 2: Ergänzend zum RPG gilt es ausserhalb der Bauzonen noch verschiedene kantonale oder kommunale Vorschriften zu beachten wie bei-</p>	<p>In der Landwirtschaftszone gelten nach Art. 21 Abs. 1 PBG die bundesrechtlichen Bestimmungen. Die Gemeinde kann zwar nach Art. 21 Abs. 2 PBG auch in der Landwirtschaftszone baupolizeiliche Masse festlegen, muss dies infolge des Vorrangs des Bundesrechts aber</p>



			<p>spielsweise die Landschaftsschutzzonen oder baupolizeiliche Vorschriften zu den Grenzabständen. Dieses kantonale oder kommunale Recht muss mit dem Bundesrecht vereinbar sein. Für die in diesem Sinn zulässigen kantonalen oder kommunalen Vorschriften gilt die kantonale Bestandesgarantie.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>nicht zwingend tun. Erlässt sie allerdings solche Bestimmungen, dürfen diese nach Bundesrecht zulässige Bauten und Anlagen selbstverständlich nicht verunmöglichen (vgl. dazu die Bemerkungen RA zu Art. 21 und 79 PBG).</p>
112	Bewilligung	87 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen bedürfen unabhängig davon, ob sie zonenkonform sind oder nicht, der Bewilligung der zuständigen kantonalen Stelle. Sie muss die vom Bundesrecht verlangte umfassende Interessenabwägung vornehmen und namentlich auch die entgegenstehenden öffentlichen Interessen einbeziehen. Die Bewilligung erteilt entsprechend der bisherigen Praxis auch künftig die kommunale Behörde, und zwar auf der Basis der Zustimmung der kantonalen Stelle (Amt für Raumentwicklung und Geoinformation).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
113	Duldung von öffentlichen Einrichtungen - Duldungspflicht	76	<p>Wesentliche Neuerungen Die Regelung auferlegt den Grundeigentümern eine entschädigungslose Duldungspflicht bestimmter öffentlicher Einrichtungen. Die Duldungspflicht ist im Unterschied zum geltenden Recht nicht mehr auf Einrichtungen an Bauten, Anlagen und Einfriedungen beschränkt. So sind z.B. an eine öffentliche Strasse angrenzende Signale oder Strassenbeleuchtungskandelaber auch im Grundstück selber zu dulden. Abs. 1: Die Aufzählung der zu duldenden öffentlichen Einrichtungen ist abschliessend. Besonders wird erwähnt, dass ein Grundeigentümer auch untergeordnete öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Hydranten oder Elektro-Verteiler oder Einrichtungen für eine befristete Beleuchtung wie Weihnachtsbeleuchtung zu dulden hat.</p>	<p>In den Beratungen der VoKo wurde nichts dazu gesagt, was unter einem "berechtigten Interesse" gemäss Abs. 2 zu verstehen ist. Es ist davon auszugehen, dass sobald ein Grundeigentümer eine Baubewilligung für eine neue Baute oder Anlage erhalten kann, sein Interesse als berechtigt im Sinn von Abs. 2 anzusehen und die öffentliche Einrichtung zu verlegen ist. Man kann dem Grundeigentümer</p>



		<p>Abs. 2: Der Grundeigentümer kann die Verlegung verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse geltend machen kann. Abs. 3: Entsteht durch die Beanspruchung Schaden, wird er behoben oder Entschädigung geleistet. Abs. 4: Öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, für welche die Durchleitungsrechte vereinbart oder rechtskräftig festgestellt sind, bestehen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ohne Eintrag im Grundbuch. Der Bestand dieser Leitungen wird im Grundbuch angemerkt. Zusätzlich steht neu der SNP (vgl. Art. 23 Abs. 1 Bst. c Ziff. 1 und Art. 26 Abs. 1 Bst. b PBG) für die öffentlich-rechtliche Sicherung von öffentlichen Leitungen zur Verfügung.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die VoKo beantragte die Änderung von Abs. 2 und 3, da sie der Meinung war, dass die Duldungspflicht gemäss E-PBG aus Bauherrensicht zu weit gefasst sei. Der Grundeigentümer müsse die Verlegung einer Einrichtung zu Lasten des Betreibers geltend machen können, wenn ein berechtigtes Interesse vorliege. Weiter war sie der Ansicht, die Duldungspflicht des Grundeigentümers müsse mit einer expliziten Schadenersatzpflicht des Betreibers verbunden werden. Der gegenüber dem E-PBG neu eingefügte Abs. 3 übernimmt Art. 66 Abs. 1 StrG.</p>	<p>nicht entgegenhalten, er müsse seine (an sich an diesem Standort an sich bewilligungsfähige) Baute oder Anlage an einer anderen Stelle seines Grundstücks erstellen.</p>
114	Natur- und Heimatschutz - Allgemeine Bestimmungen - Grundsätze	<p>Wesentliche Neuerungen Der Natur- und Heimatschutz ist Verbundaufgabe von Kanton und Gemeinden. Nach dem Subsidiaritätsprinzip sind die für die Erreichung der Schutzziele notwendigen Eigentumsbeschränkungen durch die jeweils zuständige Behörde sicherzustellen, d.h. lokale Belange sind Sache der Gemeinden (Abs. 1). Die öffentliche Hand hat neben der hoheitlichen Aufgabe auch eine Selbstverpflichtung, den Natur- und Heimatschutz im eigenen Handlungsbereich zu gewährleisten. Sie treffen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die nötigen Massnahmen, um Schutzobjekte zu schonen und dauernd zu erhalten, wobei das öffentliche Interesse überwiegen muss</p>	



			<p>(Abs. 2). Diese Selbstverpflichtung stützt sich auf Bundesrecht (Art. 3 NHG) sowie internationale Verträge (UNESCO- und Granada-Übereinkommen).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
115	Schutzobjekte	98	<p>Wesentliche Neuerungen Die Terminologie wird im Gegensatz zum BauG vereinfacht und aktualisiert sowie im Bereich der Baudenkmäler (Bst. g) und der archäologischen Denkmäler (Bst. h) konkretisiert. Die Archäologie findet neu explizit Erwähnung. Der kulturelle Zeugniswert eines Baudenkmals oder archäologischen Denkmals zeigt sich insbesondere im authentischen Zeugnis über eine historische, gesellschaftliche, wissenschaftliche, künstlerische, architektonische, handwerkliche, siedlungs- oder landschaftsprägende Gegebenheit und kann im Eigen- wie auch im Situationswert liegen. Zu den Naturdenkmälern (Bst. d) zählen vor allem die Geotope. Die Aufzählung ist abschliessend.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde klargestellt, dass mit dem Wortlaut des Ingresses ("Schutzobjekte") kein ex-lege-Schutz gemeint sei. An der bestehenden Rechtsprechung zu Art. 98 BauG wolle man nichts ändern. Der Antrag, den Artikel um einen Abs. 2 zu ergänzen, in dem dies ausdrücklich festgehalten würde, wurde jedoch u.a. mit Verweis auf Art. 128 Abs. 4 PBG abgelehnt.</p>	
116	Anspruch auf Entscheidung		<p>Wesentliche Neuerungen Um Rechtssicherheit zu erlangen, steht den Grundeigentümern neu die Möglichkeit offen, den Schutz und Schutzzumfang mittels Antrag an die Baubehörde klären zu lassen (sog. Provokation). Wer einen Entscheid verlangt, stelle einen Antrag an die Baubehörde (Abs. 2). Die Gemeinde trifft den geforderten Unterschutzstellungsentscheid im Rahmen eines sachgemäss angewandten und für den Antragssteller unentgeltlichen</p>	



			<p>Baubewilligungsverfahrens (Abs. 3). Die Unentgeltlichkeit bezieht sich nicht auf allfälliges Rechtsmittelverfahren.</p> <p>Parlamentarische Beratung Umstritten war, ob der Anspruch auf Entscheid nur für im Inventar (Art. 118 ff. PBG) aufgeführte Objekte bestehe. Insbesondere auf Grund der Systematik sowie der geltenden Rechtslage geht die VoKo davon aus, dass ein Anspruch auch für den Bereich Natur und Landschaft bestehe, wo kein Inventarmodell vorgesehen sei. Das Provokationsverfahren steht somit unabhängig von einem allfälligen Inventarmodell zur Verfügung.</p>	
117	Kantonsbeiträge	103	<p>Wesentliche Neuerungen Bezüglich Natur-und Landschaftsschutz entspricht die Regelung dem bisherigen Recht (Art. 103 BauG). Gesetzliche Grundlage für die Ausrichtung von Denkmalpflegebeiträgen bildet wie bisher das (sich in Revision befindliche) KFG sowie neu wohl auch das von der Regierung verabschiedete KEG. Der entsprechende Verweis in Abs. 2 dient der Klarheit. Die Aufgaben von Kanton und Gemeinden bei der Ausrichtung von Denkmalpflegebeiträgen werden gemäss Entlastungsprogramm 2013 im Rahmen der laufenden Revision des KFG/KEG entflechtet.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es wurde in der VoKo einzig die Befürchtung geäussert, dass die seit 1. Januar 2016 aufgrund des Entflechtungsauftrages in Kraft getretene Verordnung (sGS 275.12; VKG) allenfalls unerwünschte Vorwirkungen auf das PBG habe.</p>	
118	Baudenkmäler und archäologische Denkmäler - Schutzinventar - Grundsatz		<p>Wesentliche Neuerungen Die Gemeinden können neu freiwillig die Baudenkmäler und archäologischen Denkmäler in einem Schutzinventar erfassen und fachlich umschreiben. Das Inventar ist öffentlich und behördenverbindlich. Ob und in welchem Umfang die im Inventar enthaltenen Objekte tatsächlich</p>	



		<p>grundeigentümergebunden geschützt werden, wird erst in einem nachfolgenden Schritt entschieden (vgl. Art. 121 PBG). Durch dieses zweistufige Verfahren sollen insbesondere grössere Gemeinden und Städte von Rechtsmittelverfahren usw. entlastet werden, da nicht alle Schutzobjekte auf einmal unter Schutz gestellt werden müssen. Eine grundeigentümergebundene Klärung des Schutzes drängt sich meist erst bei einem konkreten Bauprojekt oder einem bevorstehenden Verkauf bzw. einer Erbteilung auf. Eine Unterschutzstellung setzt die Aufnahme in das Inventar voraus, was zu einer negativen Rechtswirkung für nicht im Inventar aufgenommene Objekte führt und für diese Rechtssicherheit bewirkt. Eine Ausnahme bilden Entdeckungen (z.B. bisher unbekannte Bauteile und Ausstattungen oder neu entdeckte archäologische Funde; blosser Meinungsänderungen über die Schutzwürdigkeit sind keine Entdeckungen).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der im Entwurf der Regierung vorgesehene Systemwechsel zum Inventarmodell war vor allem bei den bürgerlichen Parteien sehr umstritten. Schliesslich einigte man sich darauf, mittels Kann-Bestimmung den Gemeinden eine Wahlmöglichkeit zu geben. Somit ist davon auszugehen, dass vorerst bloss einige wenige, vor allem grössere Gemeinden, zum zweistufigen Modell wechseln werden.</p>	
119	Inhalt	<p>Wesentliche Neuerungen Die zuständige kantonale Stelle bestimmt und bezeichnet die Objekte von nationaler und kantonaler Bedeutung (Bst. a). Die Gemeinden legen dagegen die Schutzobjekte von lokaler Bedeutung fest (Bst. b). Regionale Schutzobjekte im Sinn von Art. 4 NHG sind im Verständnis des PBG Objekte von kantonaler Bedeutung. Sobald ein im Schutzinventar enthaltenes Objekt grundeigentümergebunden geschützt ist oder ein solches mit Bewilligung abgebrochen wird, wird dies auf dem Inventarblatt vermerkt. Das gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei der Nutzungsplanung zwingend zu berücksichtigende ISOS kann mit dem Schutzinventar präzisiert werden. So liegt es z.B. nahe, keine veralteten</p>	



			<p>ISOS-Aufnahmen in das Schutzinventar zu übernehmen. Die schützenswerten Ortsbilder von nationaler und kantonaler Bedeutung bzw. das ISOS werden aufgrund der Vorgaben des Bundesrechts im kantonalen Richtplan aufgeführt (vgl. Art. 6 Abs. 2 und 4 RPG und Art. 4a VI-SOS).</p> <p>Die ordentliche Anpassung an wesentlich veränderte Verhältnisse erfolgt alle 15 Jahre (Abs. 2). Wesentlich veränderte Verhältnisse liegen z.B. vor, wenn ein Objekt nicht mehr als schützenswert erscheint, weil es verfallen ist oder ein Objekt wurde aufgrund eines das Interesse an der Erhaltung überwiegenden anderen öffentlichen Interesses abgebrochen.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit darf das Inventar insbesondere nicht als Folge eines Baugesuchs angepasst werden. Vorbehalten bleiben Entdeckungen (vgl. Art. 118 Abs. 2 PBG) sowie Anpassungen von Bundesinventaren (z.B. Art. 5 Abs. 2 NHG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war nicht umstritten. Es gab keine Wortmeldungen. Allerdings war das Schutzinventar an sich umstritten (siehe Art. 118 PBG).</p> <p>Verordnungsbestimmungen Zuständige kantonale Stelle für die Bezeichnung von Objekten von nationaler und kantonaler Bedeutung ist gemäss Art. 10 Abs. 1 Bst. d PBV das Amt für Kultur. Die Nachführung und Anpassung des Schutzinventares ist in Art. 11 PBV näher geregelt. So bedarf insbesondere die Anpassung des Schutzinventares aufgrund von Entdeckungen der Genehmigung nach Art. 120 Abs. 2 PBG. Die politischen Gemeinden können im Schutzinventar oder in der SchV die ortsbildprägenden Bauten nach Art. 6 der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015 bezeichnen (Art. 12 PBV).</p>	
120	Erstellung		<p>Wesentliche Neuerungen Das Schutzinventar wird unter Federführung der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Kultur erstellt. Dies soll sicherstellen, dass</p>	



		<p>die Objekte von kantonaler und nationaler Bedeutung vollständig und korrekt erfasst sind. Betroffene Grundeigentümer werden angehört. Das Schutzinventar wird vom Kanton genehmigt (Abs. 2). Die Genehmigungskompetenz beschränkt sich ausdrücklich auf die Kontrolle der Vollständigkeit der aufgelisteten Schutzobjekte von nationaler und kantonaler Bedeutung. Eine Prüfung von Mindestanforderungen an das Inventarisierungsverfahren findet nicht statt.</p> <p>Das Schutzinventar ist öffentlich (Abs. 3) und soll auch auf dem Geoportaal abrufbar sein.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Umstritten war insbesondere, ob Mindestanforderungen an die Inventarisierung erlassen werden sollen oder nicht sowie die Genehmigungskompetenz des Kantons. Der Antrag der SP-GRÜ-Fraktion, die Mindestanforderungen an das Inventarisierungsverfahren konkret zu benennen, war chancenlos.</p> <p>Das E-PBG sah vor, dass sich die kantonale Genehmigungskompetenz auch auf die Erfüllung der Mindestanforderungen an das Inventarisierungsverfahren beziehen soll. Da das Inventar von den Gemeinden erlassen wird und nur alle 15 Jahre geändert werden kann, seien an die Schutzinventare hinsichtlich Qualität und Vergleichbarkeit hohe Ansprüche zu stellen. Die Mindestanforderungen hätten in der Verordnung vorgeschrieben werden müssen. Es bestand die Befürchtung, dass ohne einheitliche Erfassungsgrundsätze die künftigen Schutzinventare kaum vergleichbar wären und eine einheitliche Festlegung der kantonalen und nationalen Schutzobjekte spürbar erschwert wäre. Auf das Erfordernis von Mindestanforderungen sowie der Konkretisierung derselben mittels Verordnung wurde dann allerdings verzichtet. Als Ersatz wurde die Formulierung aufgenommen, das Verfahren erfolge nach anerkannten Grundsätzen. Dies soll nach Meinung der VoKo eine geordnete Erstellung sicherstellen und brauche nicht vom Kanton überprüft zu werden.</p> <p>Verordnungsbestimmung</p>	
--	--	--	--



			Zuständige kantonale Stelle für die Genehmigung des Schutzinventars ist gemäss Art. 10 Abs. 1 Bst. b PBV das Departement des Innern.	
121	Unterschutzstellung - Verfahren		<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Die Gemeinden haben die Wahl, den Schutzentscheid vorausschauend im Rahmen der Nutzungsplanung (SchutzV oder SNP; Bst. a) oder erst im Einzelfall bei einer Gefährdung durch ein konkretes Bauvorhaben (Auflagen und Baubeschränkungen in der Baubewilligung; Bst. b) zu treffen. Nutzungsplanerische Instrumente drängen sich insbesondere für den Schutz von Ortsbildern (ISOS) und Ensembles beziehungsweise grössere zusammenhängende Schutzgebiete auf. Ausnahmsweise kann auch eine Schutzverfügung erlassen werden. Darüber hinaus kann jederzeit ein Schutzentscheid verlangt werden (Art. 116 PBG).</p> <p>Sofern Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung betroffen sind, bezieht die Gemeinde das Amt für Kultur rechtzeitig in das Verfahren ein (Abs. 2). Damit können insbesondere kleinere Gemeinden von der kompetenten fachlichen Unterstützung der kantonalen Fachstellen profitieren. Entscheide der kommunalen Baubehörde müssen nicht durch den Kanton genehmigt werden. Kommt eine Gemeinde ihrer Verpflichtung, Schutzobjekte angemessen zu schützen, nicht nach, hat der Kanton somit einzig die Möglichkeit, aufsichtsrechtlich einzuschreiten (Art. 155 ff. GG). Für die definitive Unterschutzstellung mittels SchutzV besteht jedoch nach wie vor ein Genehmigungserfordernis durch das AREG gemäss Art. 38 PBG.</p> <p>Schliesslich können die kantonalen und kommunalen Behörden zur näheren Regelung des grundeigentümergebundenen Schutzes mit der Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (Abs. 3). Dies kann insbesondere angebracht sein, wenn "positive" Schutzmassnahmen hinsichtlich Unterhalt und Pflege vereinbart werden oder wenn dadurch komplexe Verfahren schneller und kostengünstiger abgewickelt werden können.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p>	



			<p>Äusserst umstritten war die Frage, ob es für die definitive Unterschutzstellung eine Genehmigungskompetenz für den Kanton bei Objekten von nationaler und kantonaler Bedeutung brauche. Im E-PBG war vorgesehen, dass Entscheide der kommunalen Baubehörde durch den Kanton im Rahmen der kantonsinternen Verfahrenskoordination zu genehmigen seien, wenn inventarisierte Objekte von nationaler und/oder kantonaler Bedeutung verändert, renoviert oder beseitigt werden bzw. für sie der Schutzzumfang festgelegt werden sollten. Insbesondere die bürgerlichen Parteien befürchteten unverhältnismässigen Mehraufwand bei den entsprechenden Ämtern sowie wohl einen zu weit gehenden Eingriff in die Gemeindeautonomie. Die entsprechenden Anträge zur Beibehaltung der Genehmigungspflicht wurden deutlich abgelehnt.</p> <p>Verordnungsbestimmung Sobald Unterschutzstellungsentscheide vorliegen, führt die Gemeinde das Schutzzinventar nach (Art. 11 Abs. 1 PBV). Eine allfällige SchV ist vom AREG zu genehmigen (Art. 10 Abs. 1 Bst. c PBV i.V.m. Art. 38 Abs. 1 PBG).</p>	
122	Eigentumsbeschränkung	98	<p>Wesentliche Neuerungen Mit der Unterschutzstellung legt die Gemeinde Eigentumsbeschränkungen wie Bau-, Veränderungs- oder Abbruchverbote, Baubeschränkungen oder auch Nutzungs- und Zutrittsbeschränkungen fest (Abs. 1). Diese müssen im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Es wird ein Veränderungsverbot mit Genehmigungsvorbehalt für Objekte von kantonaler und nationaler Bedeutung bewirkt. Ein Schutzobjekt kann neu nach den Bedürfnissen des heutigen Wohnens und Lebens für bisherige oder neue Zwecke genutzt und unter Wahrung des Schutzziels verändert werden (Abs. 2). Unter Schutz stehende Objekte können wie nach BauG beseitigt oder beeinträchtigt werden, wenn ein gewichtiges das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird. Bei Schutzobjekten von nationaler oder kantonaler Bedeutung ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle (Amt für Kultur) erforderlich (Abs. 3).</p>	<p>Aufgrund der Protokolle der VoKo ergibt sich, dass bei der Unterschutzstellung nach Art. 121 PBG das gemäss E-PBG vorgesehene Zustimmungserfordernis der kantonalen Denkmalpflege gestrichen wurde (früherer Abs. 3), da man den Gemeinden den Entscheid auch bei Objekten von nationaler und kantonaler Bedeutung belassen wollte. Die kantonale Denkmalpflege ist nach Art. 121 Abs. 2 PBG lediglich in dieses Unterschutzstellungs-Verfahren einzubeziehen. Nicht diskutiert wurde in der VoKo</p>



			<p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war (wohl) unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>dagegen die genau gleichlautende Bestimmung von Art. 122 Abs. 3 PBG, die ein Zustimmungserfordernis der kantonalen Denkmalpflege bei der Beeinträchtigung und Beseitigung von bereits unter Schutz gestellten Objekten statuiert. Nach Art. 122 Abs. 3 PBG ist aufgrund des eindeutigen Wortlauts immer eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege notwendig, wenn ein Bauvorhaben zu einer Beeinträchtigung oder Beseitigung eines Schutzgegenstands von nationaler und kantonalen Bedeutung führt.</p> <p>Die kantonale Denkmalpflege prüft nach Art. 122 Abs. 3 PBG, ob das Bauvorhaben zu einer Beseitigung oder Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands führt. Sollte das zutreffen, nimmt sie in der Folge die in Art. 122 Abs. 3 erster Satz PBG verlangte Interessenabwägung vor. Diese Interessenabwägung fällt neu in die Zuständigkeit der kantonalen Denkmalpflege (im Unterschied zur Bestimmung von Art. 98 Abs. 2 BauG, nach der über diese Frage die Baubewilligungsbehörde zu befinden hatte).</p>
--	--	--	--	---



				<p>Nur wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird, dürfen unter Schutz gestellte Objekte beseitigt oder beeinträchtigt werden. Abschliessend prüft die kantonale Denkmalpflege, ob die Beeinträchtigung des Schutzgegenstands mit verhältnismässigen Auflagen gemindert und dadurch die Beeinträchtigung des Schutzgegenstands reduziert werden kann. Es ist Aufgabe der Gemeinde, der kantonalen Denkmalpflege die konkrete Interessenlage darzustellen. Sie wird die verschiedenen, für die Überbauung sprechenden Interessen aufzeigen müssen, damit die kantonale Denkmalpflege die Interessenabwägung vornehmen kann.</p> <p>Weil nach Art. 122 Abs. 3 PBG immer eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege notwendig ist, wenn ein Bauvorhaben zu einer Beeinträchtigung oder Beseitigung eines Schutzgegenstands von nationaler und kantonaler Bedeutung führt, müssen sämtliche Bauvorhaben, welche unter Schutz gestellte Objekte (und zwar Einzelschutzob-</p>
--	--	--	--	--



				<p>jekte und/oder Ortsbildschutzgebiete) berühren, der kantonalen Denkmalpflege zur Prüfung eingereicht werden. Das bedeutet, dass in Gemeinden, in denen der "ex-lege"-Schutz gilt (weil die Schutzverordnung bereits vor dem 30. September 2002 genehmigt wurde), sämtliche Baugesuche - also auch solche ausserhalb eines ausgeschiedenen Ortsbildschutzgebiets -, sofern sie potenziell schutzwürdige Objekte betreffen, der kantonalen Denkmalpflege zur vorgängigen Beurteilung eingereicht werden müssen; gleiches gilt in solchen Gemeinden bei einem Gesuch nach Art. 116 PBG. Verfügt die Gemeinde über eine neuere Schutzverordnung (und besteht deshalb kein "ex-lege"-Schutz), sind der kantonalen Denkmalpflege alle Baugesuche zuzustellen, die sich innerhalb des Ortsbildschutzgebiets befinden oder ein festgelegtes Einzelschutzobjekt direkt oder dessen unmittelbare Umgebung betreffen. Diese Baugesuche müssen deshalb zur kantonalen Denkmalpflege, weil auch eine neuere Schutzverordnung noch keine Klassierung der Schutzgegenstände (national, kantonal, lokal)</p>
--	--	--	--	---



				<p>enthält und die kantonale Denkmalpflege deshalb jeweils vorfrageweise zu beurteilen hat, ob das Bauvorhaben ein Objekt von nationaler oder kantonaler Bedeutung betrifft. Baugesuche ausserhalb des Ortsbildschutzgebiets einer neueren Schutzverordnung – ausgenommen solche, die Einzelschutzobjekte betreffen – müssen der kantonalen Denkmalpflege nicht zugestellt werden.</p> <p>Die Baubehörde koordiniert ihren Gesamtentscheid bei unter Schutz gestellten Objekten mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege formell sowie materiell nach Art. 25a RPG, wobei die Baubehörde an den Entscheid der kantonalen Denkmalpflege gebunden ist. Es handelt sich um einen Gesamtentscheid nach Art. 133 Bst. f PBG, der gestützt auf Art. 43^{bis} VRP i.V.m. Art. 25 GeschR mit Rekurs beim Baudepartement angefochten werden kann (da die kantonale Denkmalpflege im Anhang zur PBV nicht als federführende Stelle des Kantons bezeichnet ist, bestimmt</p>
--	--	--	--	--



				<p>sich der Rechtsmittelweg nicht nach Art. 132 Abs. 3 PBG).</p> <p>Führt das Vorhaben gemäss Beurteilung DMP zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands und kann der Mangel nicht mit Auflagen behoben werden, wird die Zustimmung verweigert, was zur Folge hat, dass die Baubehörde im Gesamtentscheid auch die Baubewilligung zu verweigern hat. Führt das Vorhaben gemäss Beurteilung DMP zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands und kann der Mangel mit Auflagen behoben werden, wird die Zustimmung unter Auflagen erteilt; letztere sind anschliessend von der Baubehörde in den Gesamtentscheid zu übernehmen.</p> <p>Die noch fehlende Detailgestaltung, Farbgebung und Materialisierung können im Rahmen der Zustimmungserteilung jedoch nicht mit einer Auflage erst auf einen späteren Zeitpunkt nachverlangt werden. Im Kanton St.Gallen ist nach ständiger Rechtsprechung (VerwGE B 2011/122 vom 1. Mai 2012</p>
--	--	--	--	---



				<p>Erw. 2.3 mit Hinweisen) in Ortsbildschutzgebieten und bei Einzelschutzobjekten das Baugesuch stets als Ganzes, einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung, zu beurteilen. Andernfalls könnten die Fragen der Einfügung bzw. der Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands im Baubewilligungsverfahren noch nicht abschliessend beurteilt werden.</p> <p>Nur die Teilverfügung der kantonalen Denkmalpflege (Zustimmung oder Verweigerung) ist Teil dieses Gesamtentscheides. Kommt die kantonale Denkmalpflege im Rahmen der Beurteilung des Baugesuchs (oder auch erst später in einem allfälligen Rekursverfahren) zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung vorliegt, stellt diese Feststellung für sich allein noch keine Teilverfügung dar, die im Rahmen eines Gesamtentscheides zu eröffnen (gewesen) wäre; nach dem klaren Wortlaut von Art. 122 Abs. 3 PBG trifft das nur für die Zustimmungsverfügung der</p>
--	--	--	--	--



				<p>kantonale Denkmalpflege zu. Das hat zur Folge, dass in Fällen, in denen die kantonale Denkmalpflege im Rahmen eines Rekursverfahrens bestätigt, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands vorliegt, auf den Rekurs eingetreten werden kann; es fehlt diesfalls nicht am Gesamtentscheid, sondern es ist bzw. war kein solcher nötig. Fehlt dagegen ein Gesamtentscheid, weil die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege nicht eingeholt wurde, wird auf den Rekurs gegen die kommunale Baubewilligung nicht eingetreten. Die fehlende Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege kann im Rechtsmittelverfahren nicht nachgereicht werden. Fehlt die Zustimmung, fehlt es auch am nötigen Gesamtentscheid. Ein Teilentscheid allein ist weder anfechtbar noch entfaltet er Rechtswirkungen. Dazu kann auf die Rechtsprechung verwiesen werden (VerwGE B 2015/131 vom 30. Mai 2017 Erw. 4.2.1 mit Hinweisen), wonach kommunale Baubewilligungen, die ohne die erforderliche Zustimmung oder Genehmigung durch die kantonale Behörde erteilt wurden, keine Rechtswirkungen entfalten. Dies</p>
--	--	--	--	--



				<p>gilt unabhängig davon, ob der Genehmigungsvorbehalt im Bundesrecht oder im kantonalen Recht begründet ist (GVP 2001 Nr. 94 mit Hinweisen).</p> <p>Die Gemeinde selbst – ohne Teilverfügung der kantonalen Denkmalpflege – kann eine Baubewilligung allein aus denkmalpflegerischen Gründen weder unter Auflagen bewilligen noch verweigern. Dies auch dann nicht, wenn die Auflagen oder die Verweigerung materiell richtig begründet wären. Es ist in solchen Fällen stets ein Gesamtentscheid nötig und für die Beurteilung der Beeinträchtigung oder Beseitigung des Schutzgegenstands von kantonalen oder nationaler Bedeutung ist ausschliesslich die kantonale Denkmalpflege und nicht die Gemeinde zuständig.</p>
123	Sicherungsmaßnahmen	100	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Grundeigentümer können wie bisher nur vertraglich zum Unterhalt eines Kulturdenkmals verpflichtet werden. Die Gemeinde kann aber Sicherungsmaßnahmen treffen, wenn ansonsten der Verlust unwiederbringlicher Werte droht (Abs. 1). Soweit den Eigentümern daraus ein wirtschaftlicher Vorteil entsteht, können ihnen die Kosten überbunden werden (Abs. 2). Gemäss Botschaft soll an der bestehenden Praxis grundsätzlich auch in Zukunft festgehalten werden.</p>	



			<p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
124	Meldepflicht bei Entdeckungen		<p>Wesentliche Neuerungen Entdeckungen sind der zuständigen kantonalen Stelle zu melden. Meldepflichtig ist jedermann, d.h. insbesondere Grundeigentümer, Bauberechtigte, Bauende sowie Behörden. Zu den meldepflichtigen Entdeckungen gehören auch archäologische Funde/Fundstellen. Archäologische Funde (zumindest die beweglichen) sind als Altertümer von wissenschaftlichem Wert nach Art. 724 Abs. 1 ZGB Eigentum des Kantons (vgl. auch Art. 22 KEG für unbewegliche Kulturgüter). Eine ähnliche Meldepflicht findet sich bisher noch in der Verordnung betreffen den Schutz von Naturkörpern und Altertümern (sGS 271.51).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p> <p>Verordnungsbestimmung Im Falle einer Entdeckung, wird das Schutzinventar durch die politische Gemeinde nachgeführt (Art. 11 Abs. 2 PBV). Die zuständige kantonale Stelle ist das Amt für Kultur (Art. 10 Abs. 1 Bst. d PBV).</p>	
125	Archäologische Denkmäler - Sicherung und wissenschaftliche Untersuchung		<p>Wesentliche Neuerungen Die kantonale Fachstelle sichert und untersucht neu entdeckte archäologische Fundstellen und bekannte archäologische Denkmäler, die nicht erhalten werden können (Abs. 1). Dieses Vorgehen entspricht zusammen mit Art. 126 und 127 PBG einem in andern Kantonen verbreiteten Standard.</p> <p>Da archäologische Denkmäler grösstenteils im Boden verborgen und somit unbekannt sind, verschafft erst eine nähere Untersuchung Klarheit darüber, ob es sich tatsächlich um ein archäologisches Denkmal handelt. Häufig kann im Rahmen der Interessenabwägung ein im Schutzinventar erfasstes oder unter Schutz gestelltes archäologisches Denkmal</p>	



		<p>nicht erhalten werden. Deshalb ist es vor der Zerstörung wenigstens wissenschaftlich zu untersuchen. Die Untersuchung umfasst die Felduntersuchung und deren Auswertung, die Konservierung und Restaurierung sowie die Dokumentation und Publikation der Ergebnisse. Die Kosten der Sicherungs- und Untersuchungsmaßnahmen trägt grundsätzlich der Kanton (Abs. 2). Sofern eine Gemeinde durch ein grösseres Bauvorhaben (Baukosten von wenigstens 2 Mio. Franken; Art. 14 Abs. 1 PBV) Sicherung und Untersuchung eines archäologischen Denkmals ausgelöst haben, kann diese - sofern verhältnismässig - zur Übernahme eines Kostenanteils von höchstens 50 Prozent verpflichtet werden (Abs. 3).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p> <p>Verordnungsbestimmung Art. 13 PBV regelt das Verfahren, wenn vom Bauvorhaben ein archäologisches Denkmal betroffen sein könnte. Dabei ist das Vorgehen in Bezug auf die wissenschaftliche Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen sowie die Fristen zwischen der Bauherrschaft und dem Amt für Kultur zu vereinbaren. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet das Amt für Kultur. Art. 14 PBV regelt die Kostenbeteiligung der Gemeinden näher (insbesondere wonach sich die Höhe der Kostenbeteiligung bestimmt). Gemäss Abs. 4 dieser Bestimmung entscheidet die Regierung, wenn sich das Amt für Kultur und die Gemeinde nicht einig sind.</p>	
126	Duldungspflicht	<p>Wesentliche Neuerungen Funde und Fundstellen dürfen bis zum Eintreffen der kantonalen Fachstelle in keiner Weise verändert werden. Sicherungs- und Untersuchungsmaßnahmen sind zu dulden (Abs. 1). Berechtigte Nutzungsinteressen von Grundeigentümern und Bauberechtigten sind angemessen zu berücksichtigen (Abs. 2). Die Eigentumsgarantie und die Grundsätze des Enteignungsrechts set-</p>	



			<p>zen der Duldungspflicht klare Grenzen. Wenn der Umfang der Behinderung und die Dauer der Verzögerung einer Enteignung gleich kommt, ist eine Entschädigung geschuldet (gemäss EntG).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war in der Schlussabstimmung grundsätzlich unumstritten. Die konkrete Umsetzung in der Praxis gab Anlass zu einer kurzen Diskussion.</p>	
127	Archäologische Arbeiten		<p>Wesentliche Neuerungen Archäologische Arbeiten dürfen nur durch die Kantonsarchäologie selber oder unter ihrer Federführung vorgenommen werden. Der Begriff "archäologische Arbeiten" ist breit zu verstehen und umfasst z.B. auch die Verwendung von Metalldetektoren. Bei archäologisch bedeutsamen Funden kommt es oft zu Raubgrabungen. Aus diesem Grund ist die Verwendung von Metalldetektoren bewilligungspflichtig (siehe auch Europäisches Übereinkommen zum Schutz des archäologischen Erbes, SR 0.440.5).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
128	Natur- und Landschaft - Schutzmassnahmen	99	<p>Wesentliche Neuerungen Die Gemeinden treffen Schutzmassnahmen in erster Linie durch den Erlass von SchutzV mit Geltung für das ganze Gemeindegebiet (Abs. 1 Bst. b). Ergänzend und in Ausnahmefällen können aber auch Schutzzonen mit entsprechenden Schutzvorschriften ausgeschieden (Abs. 1 Bst. a) oder Schutzverfügungen (Abs. 1 Bst. c) erlassen werden. Weiter können mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge über Schutz, Erhaltung und Bewirtschaftung von Schutzobjekten abgeschlossen werden (Abs. 2). Diese Verträge sind von hoher praktischer Bedeutung, weil die Unterschutzstellung nur Eigentumsbeschränkungen, nicht aber Handlungspflichten beinhaltet. Der Vertrag kann somit eine geeignete Ergänzung zur Unterschutzstellung darstellen.</p>	



			<p>Zur Klarstellung wurde in der Schlussabstimmung noch Abs. 3 eingefügt, wonach bei der Ausscheidung von Schutzzonen und dem Erlass von Vorschriften (Abs. 1 Bst. a) die Interessen der Grundeigentümer und Bewirtschafter angemessen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Schliesslich wird klargestellt, dass einzelne Schutzobjekte bundesrechtlich einen ex-lege-Schutz geniessen. Dazu gehören einerseits bei der Erfüllung von Bundesaufgaben insbesondere die in den Bundesinventaren aufgeführten Schutzobjekte (Art. 6 NHG). Andererseits auch ohne Inventarisierung bestehende Schutzobjekte (z.B. Ufervegetationen nach Art. 21 NHG oder Moore und Moorlandschaften von nationaler Bedeutung nach Art. 78 Abs. 5 BV). Trotz ex-lege Schutz ist grundsätzlich - mit Ausnahme des Moor- und Moorlandschaftsschutzes - eine Interessenabwägung zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen zulässig.</p> <p>Parlamentarische Beratung Im Kantonsrat wurde von Seiten der Landwirtschaft die Einfügung von Abs. 3 beantragt und - trotz vorherrschender Meinung, dieser Zusatz sei unnötig - ziemlich klar angenommen.</p> <p>Verordnungsbestimmung Art. 15 PBV legt die kantonalen Zuständigkeiten fest.</p>	
129	Eigentumsbeschränkungen	98	<p>Wesentliche Neuerungen Schutzzonenvorschriften sowie SchutzV und Schutzverfügungen legen Eigentumsbeschränkungen fest. Diese müssen im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Leistungspflichten können nur mittels vertraglicher Abmachung auferlegt werden. Nutzungs- und Zutrittsbeschränkungen sind dagegen möglich. Bei Missachtung trifft die Gemeinde die nötigen Massnahmen.</p> <p>Schutzobjekte dürfen nur im Fall eines gewichtigen Bedürfnisses, welches das Interesse an der Erhaltung überwiegt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Der Verursacher hat angemessenen bzw. verhältnismässigen Realersatz zu leisten. So muss der Ersatz z.B. in einem vernünftigen Verhältnis zum wirtschaftlichen Interesse desjenigen sein, der ein</p>	



			<p>Schutzobjekte beseitigen will. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung (Art. 98 Abs. 2 BauG) beschränkt sich die Ersatzpflicht nicht auf Lebensräume schutzwürdiger Tiere und Pflanzen.</p> <p>Ist ein Schutzobjekt von nationaler / regionaler Bedeutung betroffen, so ist die Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle erforderlich. Bei Objekten von lokaler Bedeutung ist keine Zustimmung erforderlich.</p> <p>Parlamentarische Beratung Ursprünglich war in Abs. 1 vorgesehen, dass Massnahmen bei Missachtung auf Kosten des Pflichtigen erfolgen. Auf Anregung der VoKo wurde auf dieses zwingende Erfordernis verzichtet. Zudem gab es terminologische Diskussionen bezüglich kantonal / regional. In Anlehnung an das NHG wurde danach die Bezeichnung "regional" gewählt.</p> <p>Verordnungsbestimmung Zuständige kantonale Stelle für Massnahmen und Entscheide im Wald ist das Kantonsforstamt (Art. 15 Abs. 1 Bst. b PBV). Für alle anderen Massnahmen und Entscheide ist das ANJF zuständig (Art. 15 Abs. 1 Bst. c PBV).</p>	
130	Ökologischer Ausgleich	102 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Die Regelung entspricht dem geltenden Recht (Art. 102bis BauG). Beim geforderten ökologischen Ausgleich handelt es sich nicht um eine Eigentumsbeschränkung. Es ist ein Handlungsauftrag an die Gemeinden. Für den ökologischen Ausgleich sind soweit nötig auch Flächen mit Hilfe von verwaltungsrechtlichen Verträgen zu sichern.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>Gemäss Art. 18b Abs. 2 NHG sorgen die Kantone in intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation (siehe auch Art. 15 Abs. 1 NHV). Dabei sind die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen. Der Kanton St.Gallen hat diesen bundesgesetzlichen Handlungsauftrag</p>



				mit Art. 130 PBG an die Gemeinden weiterdelegiert. Sowohl Art. 18b Abs. 2 NHG als auch Art. 130 Abs. 1 PBG stellen Handlungsaufträge an die Kantone bzw. Gemeinden dar, bilden für sich allein aber in der Regel noch keine genügende gesetzliche Grundlage für entsprechende Eigentumsbeschränkungen. Solche wären durch die Gemeinden erst noch mit geeigneten Massnahmen z.B. im Rahmen von Sach- und Nutzungsplänen umzusetzen. Gemäss Art. 130 Abs. 2 PBG können Flächen für den ökologischen Ausgleich im Einzelfall auch mit verwaltungsrechtlichen Verträgen gesichert werden.
131	Verfahren und Vollzug - Allgemeine Bestimmungen - Fristen	3 ^{bis} VKoV	<p>Wesentliche Neuerungen Die Bestimmungen von VKoG und VKoV wurden ins PBG und in die PBV aufgenommen. Abs. 1 entspricht Art. 3bis BauG. Abs. 2 entspricht Art. 6 VKoV.</p> <p>Verordnungsbestimmung Die Fristen für erstinstanzliche Entscheide sind im Anhang 1 der PBV geregelt (Art. 16 PBV). In Rechtsmittelverfahren vor Verwaltungsbehörden gilt eine Entscheidfrist von 21 Wochen nach Abschluss des Schriftenswechsels (Art. 17 PBV). Die Ausnahmen und der Fristenstillstand sind in Art. 18f. PBV geregelt.</p>	
132	Verfahrenskoordination - Grundsatz		<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 war bisher in Art. 5 VKoG geregelt. Abs. 1 Bst. a ist neu. Es sind hauptsächlich die Tätigkeiten kantonaler</p>	



		<p>Stellen und nur ausnahmsweise auch von Bundesstellen aufeinander abzustimmen. Die Verfahrenskoordination kommt nicht zur Anwendung, wenn die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder einer Anlage in die abschliessende Zuständigkeit der politischen Gemeinde fällt. Soweit also lediglich mehrere Stellen einer politischen Gemeinde beteiligt sind, greifen die kantonalen Bestimmungen über die Verfahrenskoordination nicht; vielmehr sind hier die Vorschriften von Art. 25a RPG unmittelbar anwendbar. Unwesentlich ist dagegen, ob die Mitwirkung der kantonalen(n) Stelle(n) mit einer Stellungnahme oder einer Verfügung endet. Unter den Begriff «Verfügung» fallen dabei sämtliche hoheitlichen Akte, mit denen die Übereinstimmung mit anwendbaren materiellen Vorschriften festgestellt oder verlangt wird. Keine Rolle spielt, welchen Namen sie tragen (z.B. Bewilligung, Zustimmung oder Genehmigung).</p> <p>Abs. 1 Bst. b entspricht Art. 5 Bst. a VKoG.</p> <p>Abs. 1 Bst. c ist neu. Zur Verfahrenskoordination auf Stufe Kanton und mit dem Bund gehören auch die notwendigen verfahrensleitenden Anordnungen, wie das Ansetzen von Fristen und Terminen für Stellungnahmen und Verhandlungen bzw. Besprechungen, und zwar mit für alle Beteiligten (auch für Bundesbehörden) möglichst verbindlicher Wirkung.</p> <p>Abs. 1 Bst. d war bisher in Art. 5 Bst. c VKoG geregelt. Die federführende kantonale Stelle kann bei widersprüchlichen Stellungnahmen/Verfügungen neu selbst entscheiden, wenn bei Widersprüchen keine Einigung mit den mitwirkenden Stellen des Staates erzielt wird. Bisher waren die Regierung bzw. das Departement als Schiedsstelle zuständig (Art. 7 VKoG). Es besteht kein Widerspruch im Sinne dieser Bestimmung, wenn eine Baute oder Anlage nach dem einen Gesetz bewilligungsfähig, nach einem anderen hingegen unzulässig ist. Da nach Art. 25a Abs. 3 RPG keine widersprüchlichen Entscheide ergehen dürfen, ist in einem solchen Fall vorerst lediglich der negative Entscheid dem Gesuchsteller über die Gemeinde zu eröffnen. Diejenigen Stellen, die ihre Bewilligung erteilen könnten, haben dies in einer verbindlichen Stellungnahme festzuhalten. Die positiv lautenden Entscheide sind nur zu eröffnen, wenn der Gesuchsteller den ablehnenden Entscheid anfight</p>	
--	--	---	--



		<p>und im Rechtsmittelverfahren obsiegt. Abs. 2 ist neu, galt aber bisher schon. Abs. 3 war bisher in Art. 8 VKoG geregelt. Neu ist das Verwaltungsgericht Rechtsmittelinstanz, wenn das zuständige Departement, dem die federführende kantonale Stelle angehört, entschieden oder am Verfahren mitgewirkt hat (Bst. b). Die Regierung entfällt als Rechtsmittelinstanz (Art. 8 Abs. 1 Bst. b VKoG). Da das Verwaltungsgericht als erste und einzige Rechtsmittelinstanz entscheidet, müssen alle Mängel des angefochtenen Entscheids geltend gemacht werden können. Das Bundesrecht schreibt ein einheitliches Rechtsmittel für koordinierte Verfahren vor. Es müssen alle Teilverfügungen eines Gesamtentscheids bei der gleichen Rechtsmittelinstanz angefochten werden können. Abs. 4 entspricht im Wesentlichen Art. 6 VKoG. Abs. 5 war bisher in Art. 1 Abs. 2 VKoG geregelt. Neu werden die Bestimmungen über die Verfahrenskoordination auch sachgemäss angewendet auf Verfahren nach dem Enteignungsgesetz (Bst. c), Bewilligung von Veranstaltungen nach EGWaG und SVG (Bst. d), Änderung oder Erlass von Zonenplänen und Sondernutzungsplänen, die in Zusammenhang mit Rodungsverfahren nach EGWaG stehen (Bst. e). Zu den Sondernutzungsplänen gehören gemäss Botschaft nicht nur diejenigen nach dem PBG, sondern auch Strassenprojekte und -pläne nach dem Strassengesetz sowie dem Wasserbaugesetz. Sachgemässe Anwendung heisst, dass insoweit nach den Grundsätzen dieser Bestimmungen vorzugehen ist, als es darum geht, eine umfassende Interessenabwägung sämtlicher raum- und umweltschutzrelevanter Gesichtspunkte vorzunehmen. Sie bedeutet dagegen nicht, dass in diesen Fällen das Gesuch ebenfalls bei der politischen Gemeinde einzureichen ist, wenn dies von der Sache her keinen Sinn macht (z.B. Kantonsstrassenvorhaben). Auch im geltenden Recht geht der Geltungsbereich der Verfahrenskoordination über den Bereich von Baubewilligungen hinaus.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p>	
--	--	---	--



		<p>Auf die Nachfrage, wie sichergestellt wird, dass bei koordinierten Verfahren keine Verfahrensverzögerung entsteht, weil ein Amt zuerst die Stellungnahme des anderen Amtes abwartet, wurde ausgeführt, dass die federführende Stelle alle involvierten Ämter gleichzeitig zur Stellungnahme einlädt und somit keines einfach zuwarten kann.</p> <p>Verordnungsbestimmung Die federführende kantonale Stelle ist im Anhang 2 der PBV bezeichnet (Art. 20 Abs. 1 PBV). In Art. 20 Abs. 2 und 3 PBV sind die Einzelheiten des koordinierten Verfahrens geregelt.</p>	
133	Aufgaben der politischen Gemeinde	<p>Wesentliche Neuerungen Diese Bestimmung entspricht Art. 4 VKoG. Mit der kurzen Stellungnahme (Bst. c) hat die Gemeinde eine Gesamtwürdigung vorzunehmen, damit die kantonalen Dienststellen die Meinung der Gemeinde und deren Probleme kennen und somit die Richtung der Abklärungen festlegen können. Der Inhalt der kurzen Stellungnahme ist vom Einzelfall abhängig. Ist das Gesuch vollständig, besorgt die Gemeinde die öffentliche Auflage der Gesuchsunterlagen (Bst. d), und zwar grundsätzlich auch dann, wenn nach der Spezialgesetzgebung der Kanton das Vorhaben öffentlich auflegt. In diesen Fällen nimmt die politische Gemeinde die öffentliche Auflage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens stellvertretend auch für die weiteren (kantonalen) Stellen vor. Nur mit der öffentlichen Auflage aller Gesuchsunterlagen ist sichergestellt, dass Einsprachelegitimierte die Auswirkungen der Baute oder der Anlage umfassend und ganzheitlich beurteilen können und nach abgelaufener Auflagefrist grundsätzlich alle Einwendungen gegen das Projekt bekannt sind. Von dieser Regel ausgenommen sind zum Beispiel Kantonsstrassenvorhaben, bei denen die öffentliche Auflage vom Kanton durchgeführt wird. Die Gemeinden stellen dem Kanton bei derartigen Vorhaben und Gesuchen Räume und Infrastruktur für die öffentliche Auflage zur Verfügung. Mit der Weiterleitung der Einsprachen und Stellungnahmen an die federführende kantonale Stelle (Bst. e) äussert sich die Gemeinde zum</p>	



		<p>Projekt und stellt den möglichen Bewilligungsausgang mit Hinweis auf allfällige Auflagen und Bedingungen in Aussicht. Die Weiterleitung der Gesuchsunterlagen an die federführende kantonale Stelle ist schon vor der öffentlichen Auflage möglich. Allerdings kann die definitive Beurteilung durch die mitwirkenden Stellen von Bund und Kanton erst in Kenntnis der Einsprachen und der Stellungnahme des Gesuchstellers dazu erfolgen. Auch läuft die Bearbeitungsfrist (Ordnungsfrist) für die kantonalen Stellen erst nach Vorliegen der vollständigen Gesuchsunterlagen samt Einsprachen und Stellungnahmen des Gesuchstellers. Wenn die politische Gemeinde die Unterlagen vor Ablauf des Auflageverfahrens einreicht, muss sie zwingend schriftlich das Ergebnis des Auflageverfahrens nachliefern, einschliesslich Einsprachen und Stellungnahme des Gesuchstellers dazu sowie Angaben zur Projektbeurteilung aus der Sicht der Gemeinde (Erteilung der Bewilligung möglich ja/nein, Auflagen, Bedingungen usw.). Die Gemeinde hat aber auch die Möglichkeit, mit der Zustellung der Unterlagen an die federführende kantonale Stelle bis zum Ablauf der öffentlichen Auflage und dem Vorliegen der Stellungnahme des Gesuchstellers zu allfälligen Einsprachen zuzuwarten.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
134	Duldungspflicht und Gewährung des Zutrittsrechts	<p>Wesentliche Neuerungen Das BauG enthielt keine vergleichbare Regelung. Das Zutrittsrecht besteht für alle Planungs-, Bewilligungs- und Schutzmassnahmen und auch für Baukontrollen. Dementsprechend ist jedermann, d.h. Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, Bauten und Anlagen, Schutzobjekten sowie Bauherrschaften zur Duldung der diesbezüglichen Handlungen verpflichtet. Die Duldungspflicht umfasst auch erforderliche Eingriffe wie Verpflockungen oder Untersuchungen, wobei immer das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten ist. Zudem erstreckt sich die Duldungspflicht auf alle jene Personen, welche am Verfahren beteiligt sind (im Rahmen eines Einsprache-Augenscheins somit auch auf die Einsprecher).</p>	



			<p>Die Ausübung des Zutrittsrechts ist den Betroffenen rechtzeitig, d.h. in der Regel vorgängig mitzuteilen (Abs. 2). Allfällige Schäden sind zu ersetzen. Kann keine einvernehmliche Lösung erzielt werden, richtet sich das Verfahren nach dem Enteignungsgesetz (Abs. 3).</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde über den rechtlichen Charakter der Duldungspflicht bzw. der entsprechenden Anordnung und den Zeitpunkt eines allfälligen Rechtsmittels diskutiert. Es wurde auf mögliche Verfahrensverzögerungen hingewiesen, wenn es eine anfechtbare Verfügung wäre. Ohne Regelung gelte das VRP. Die Anordnung sei anfechtbar, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil bestehe. Der Antrag auf Ergänzung der Bestimmung mit "<u>durch Verfügung angeordnete Handlungen...</u>" wurde nach der Diskussion wieder zurückgezogen.</p>	
135	Baubewilligungsverfahren - Zuständigkeit - Baubehörde der politischen Gemeinde		<p>Wesentliche Neuerungen Das BauG enthielt keine vergleichbare Bestimmung. Der Gemeinderat amtet gemäss Art. 90 GG als Baubehörde. Er kann diese Aufgaben an eine Kommission oder an eine Verwaltungsstelle delegieren. Dies ist vor allem in grösseren Gemeinden sinnvoll. Die Delegation hat wenigstens in einem Reglement des Gemeinderates zu erfolgen (Art. 93 GG). In gewissen Baubewilligungsverfahren haben auch kantonale Stellen mitzuwirken. In diesen Fällen kommt das koordinierte Verfahren nach Art. 133 PBG zum Tragen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
136	Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren - Bewilligungspflicht	78; 79	<p>Wesentliche Neuerungen Von der Bewilligungspflicht in Abs. 1 ist auch die Beseitigung von Anlagen erfasst. Im BauG war hingegen nur der Abbruch von Bauten bewilligungspflichtig (Art. 79 Abs. 1 BauG). Die Regelung des Abbruchs einer zusammengebauten Baute in Art. 79 Abs. 2 BauG wurde nicht ins PBG übernommen.</p>	



		<p>Abs. 2 enthält eine nicht abschliessende Liste <u>nicht</u> bewilligungspflichtiger Vorhaben in Abs. 2, statt wie in Art. 78 Abs. 2 BauG eine nicht abschliessende Liste bewilligungspflichtiger Vorhaben.</p> <p>In Abs. 2 Bst. c steht statt längs öffentlichen Strassen neu Gemeindestrassen. Die Praxis, dass Stützmauern immer bewilligungspflichtig sind, wurde in die Bestimmung aufgenommen.</p> <p>Gemäss den Ausführungen in der Botschaft zu Bst. g untersteht die innere Umgestaltung von Baudenkmalern von Bundesrechts wegen der Baubewilligungspflicht.</p> <p>Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier Bauvorhaben ist gemäss Abs. 3 i.d.R. bewilligungspflichtig.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Die VoKo hat vor allem darüber beraten, ob Abs. 2 in die Verordnung oder ins Gesetz gehört. Die Experten haben darauf hingewiesen, dass Schwierigkeiten mit Art. 22 RPG bestehen. So könnten z.B. bei Bst. g "geringfügige Änderungen im Innern von bestehenden Gebäuden" nach umweltschutzrechtlichen Gesichtspunkten bewilligungspflichtig sein (S. 13). Die wenigen Streitfälle im Einzelfall, ob ein Vorhaben gestützt auf Art. 22 RPG dennoch bewilligungspflichtig sei, könnten nach Meinung der VoKo in Kauf genommen werden.</p> <p>Ein Antrag auf eine nicht abschliessende Liste ("insbesondere") wurde zunächst nach längerer Diskussion abgelehnt. Nach der Beratung der einzelnen Tatbestände wurden ein Rückkommensantrag und der Änderungsantrag zu einer nicht abschliessenden Liste nach kurzer Diskussion dennoch angenommen.</p> <p>Bst. a: Ein Mitglied der VoKo stellte die Frage, ob EW-Kabinen, kleine Trafostationen oder Kompressorhäuschen sowie Werkleitungen baubewilligungspflichtig sind. Die Frage wurde mit Ausnahme der Werkleitungen bejaht. Unterirdische Leitungen seien nicht bewilligungspflichtig, ausser sie seien umweltrechtlich relevant oder mit hohem Druck.</p> <p>Bst. c: Ein Antrag auf Ergänzung dieser Bestimmung mit "...1,80 m ab</p>	
--	--	---	--



			<p><u>gewachsenem Terrain</u>" wird diskutiert, u.a. mit Hinweis auf 12. NG EG-ZGB jedoch wieder zurückgezogen.</p> <p>Bst. e: Die befristete Einrichtung von Durchgangsplätzen fällt gemäss der VoKo nicht unter diese Bestimmung. Die Einschränkung "je Kalenderjahr" wurde in der VoKo eingefügt.</p> <p>Bst. e und f: In der VoKo wurde diskutiert, ob der Auftritt eines Zirkus ein baubewilligungspflichtiger Tatbestand nach diesen Bestimmungen sein könne. Zu Bst. e wurde festgehalten, wenn ein Platz dauernd für verschiedene Anlässe zur Verfügung stehen solle, werde dies für eine bestimmte Anzahl an Veranstaltungen als bewilligungspflichtiger Tatbestand erfasst.</p> <p>Gemäss bisheriger Praxis sei, vorbehältlich des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips, die Durchführung von nicht mehr als zwei bis drei Veranstaltungen jährlich am gleichen Standort bewilligungsfrei. Fänden jedoch jedes Wochenende auf dem gleichen Platz Veranstaltungen statt, so sei nicht mehr das einzelne Ereignis, sondern die Nutzungs- bzw. Zweckänderung des ganzen Platzes ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt. Löse folglich ein Zirkus den andern ab, so sei der entsprechende Platz selbst als „Zirkusplatz“ zu bewilligen, auch wenn die einzelne Veranstaltung bewilligungsfrei bleibe.</p> <p>Bst. h: Wahlplakate fallen wohl unter diese Bestimmung. Wenn der einzige Zweck einer Aussen- oder Fassadenbeleuchtung die Beleuchtung einer Reklame ist, dann ist es wohl eine beleuchtete Aussenreklame und damit bewilligungspflichtig. Wenn aber der Lichtkegel einer „normalen“ Aussenbeleuchtung zufällig auch noch eine Reklame erfasst, so muss diese nicht abgedeckt werden.</p>	
137	Einreichung von Gesuchen	80	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Die Bestimmung regelt neu die Zuständigkeit. Die Bestimmung zum Inhalt des Baugesuchs (Art. 80 Abs. 2 und 3 BauG) wurde dagegen nicht ins PBG übernommen. Die erforderlichen Unterlagen sollen gemäss Botschaft in der Verordnung aufgelistet werden.</p>	



			<p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p> <p>Verordnungsbestimmung Art. 21 PBV enthält Ausführungsbestimmungen zu den Baugesuchsunterlagen.</p>	
138	Ordentliches Verfahren - Visierung	81	<p>Wesentliche Neuerungen Bisher mussten die Visiere vor Einreichung des Baugesuchs aufgestellt werden (Art. 81 Abs. 1 BauG). Neu müssen die Visiere erst vor dem Auflageverfahren aufgestellt werden. Wenn die Baugesuchsunterlagen unvollständig sind und ergänzt werden müssen, kann eine gewisse Zeit bis zur öffentlichen Auflage verstreichen. Die Visiere sind dann aufzustellen, wenn die Baugesuchsunterlagen vollständig sind und die Veröffentlichung bevorsteht. Die Visiere müssen auf jeden Fall vor der Veröffentlichung aufgestellt sein. Die Visierung ist ein Bestandteil der Publikation des Baugesuchs. Die Visierung soll jene Personen auf geplante Bauten oder Anlagen aufmerksam machen, welche keine Bauanzeige erhalten. Massgebend sind jedoch immer die Baugesuchsunterlagen, welche öffentlich aufzulegen sind. Damit die Visiere ihren Zweck als Bestandteil der Publikation erfüllen können, muss die Baubehörde dem Bauherrn rechtzeitig mitteilen, wann die Visiere aufgestellt sein müssen, damit die öffentliche Auflage erfolgen kann. Die Visiere dürfen grundsätzlich erst nach dem rechtskräftigen Entscheid über das Bauvorhaben entfernt werden. Wie bisher können sie aber mit Zustimmung der Bewilligungs- oder Rechtsmittelbehörde auch vorher entfernt werden und es kann deren Wiederherstellung angeordnet werden (Art. 22 Abs. 3 PBV). Neu müssen die Visiere immer die horizontale und vertikale Ausdehnung sowie die Gesamthöhe der Baute oder Anlage bezeichnen (Art. 22 Abs. 1 PBV). Bisher mussten nur bei Bauten und Anlagen von über 18 Meter Höhe die horizontale Ausdehnung sowie an einer Stelle die maximale Höhe bezeichnet werden (Art. 81 Abs. 3 BauG). Neu kann die Bewilligungsbehörde</p>	



			<p>aus wichtigen Gründen Erleichterungen anordnen, soweit die Information der Betroffenen und der Öffentlichkeit sichergestellt ist (Art. 22 Abs. 2 PBV).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p> <p>Verordnungsbestimmung Die Visierung wird in Art. 22 PBV konkretisiert.</p>	
139	Bekanntmachung und Auflageverfahren	82	<p>Wesentliche Neuerungen Die Bekanntmachung erfolgt in der Regel im amtlichen Publikationsorgan sowie im Internet. Durch öffentlichen Anschlag kann die Bekanntmachung nur unter den kumulativen Voraussetzungen von Abs. 2 erfolgen. Die Bekanntmachung im Internet ist auch dann zwingend. Die Voraussetzungen in Abs. 2 für eine Bekanntmachung durch öffentlichen Anschlag waren im Entwurf zur Botschaft alternativ ("...oder keine Auswirkungen..."), wurden im Text aber als kumulativ beschrieben ("...und keine Auswirkungen..."). Die Änderung auf kumulativ wurde auf Antrag der Redaktionskommission ins PBG aufgenommen. Die öffentliche Auflage erfolgt gemäss Abs. 3 <u>nach der Bekanntgabe</u>. Von der eingeschrieben zu versendenden Bauanzeige muss die berechnete Grundeigentümerschaft spätestens am Tag vor Beginn der öffentlichen Auflage Kenntnis nehmen können. Es ist daher die siebentägige Abholfrist für eingeschriebene Sendungen zu beachten. Zur Einsicht berechnigt ist jedermann ohne Nachweis eines Interesses. Das Baugesuch umfasst gemäss Botschaft auch die erforderlichen Unterlagen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die Vorgabe, dass immer eine Publikation im Internet erfolgt, wurde von der VoKo nach eingehender Diskussion beschlossen. Es wurde darauf hingewiesen, dass beschwerdeberechtigte Organisati-</p>	



			<p>onen nach NHG und USG in Fällen ausserhalb der Bauzonen praxisgemäss direkt von der Gemeinde oder vom AREG angeschrieben werden. Die VoKo diskutierte, ob die Auflagefrist von 14 auf 30 Tage erhöht werden soll, weil die kurze Frist v.a. wegen Ferienabwesenheiten im Sommer und über Weihnachten problematisch sei. Es erfolgte jedoch kein entsprechender Antrag auf Erhöhung der Frist bei Art. 139 selbst, dann aber bei Art. 154 Abs. 4, der allerdings abgelehnt wurde.</p>	
140	Vereinfachtes Verfahren - Voraussetzung	82 ^{bis}	<p>Wesentliche Neuerungen Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes, dass das vereinfachte Verfahren auch keine Anwendung findet auf Vorhaben, die der UVP unterstehen, wurde in Bst. b aufgenommen. Gemäss Botschaft ist das vereinfachte Verfahren auch nicht anwendbar, wenn der Kreis der Einspracheberechtigten nicht ausreichend bestimmbar ist oder das Vorhaben der Verbandsbeschwerde nach Art. 12 NHG bzw. Art. 55 USG unterliegt. Ebenso findet das vereinfachte Verfahren keine Anwendung bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie bei UVP-pflichtigen Vorhaben.</p> <p>Parlamentarische Beratung Auf Nachfrage hin wurde erklärt, das vereinfachte Verfahren sei in denjenigen Fällen möglich, die keine oder nur die Interessen weniger bzw. eine überschaubare Anzahl von Einspracheberechtigten berührten. Die Grenze sei einmal bei rund zehn Personen gezogen worden. Wenn es gar keine möglichen Einspracheberechtigten gebe, so komme unter Umständen auch das Meldeverfahren in Frage. Auch könnten Einspracheberechtigte einem Vorhaben explizit zustimmen, womit auf eine öffentliche Auflage verzichtet werden könnte. Als Beispiele, wann das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann, wurden etwa eine Dachaufbaute auf einer Seite, ein Gartenhäuschen oder ein Anbau auf einer Gebäudeseite, welcher nur einen Nachbarn betreffe, erwähnt. Ebenso eine Garage oder ein Gartensitzplatz,</p>	



			den nur wenige einsehen könnten. Ein Einfamilienhaus hingegen könnte z.B. kaum im vereinfachten Verfahren bewilligt werden.	
141	Ablauf	82 ^{bis}	Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.	
142	Meldeverfahren - Voraussetzung	82 ^{ter}	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Das Meldeverfahren birgt gewisse Risiken für die Baugesuchstellenden: Wenn zu Unrecht ein Vorhaben ohne Information an besonders Betroffene im Anzeigeverfahren durchgeführt wird, wird die mangelhafte Bewilligung zwar nicht gerade nichtig, doch muss unter Umständen ein nachträgliches Einspracheverfahren durchgeführt werden. Es gelten die allgemeinen Grundsätze über die mangelhafte Eröffnung von Verfügungen.</p> <p>Das Meldeverfahren ist für bundesrechtlich bewilligungsfreie Solaranlagen nur sachgemäss durchzuführen (Abs. 2). Es sind lediglich die erforderlichen Unterlagen ohne ein eigentliches Baugesuch einzureichen. Die Baubehörden haben die Möglichkeit, das Vorhaben innerhalb von 30 Tagen in ein höherstufiges Verfahren zu verweisen.</p> <p>Nach Art. 18a Abs. 2 RPG können Kantone in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht für Solaranlagen vorsehen. Gemäss Botschaft soll dies im Interesse einer für die Bevölkerung transparenten und unkomplizierten Beurteilung im Kanton St.Gallen das Schutzinventar nach Art. 119 ff. PBG als Abgrenzungskriterium zwischen baubewilligungs- und meldepflichtigen Anlagen sein.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Die VoKo diskutierte darüber, ob sich das Meldeverfahren in der Praxis bewährt hat. Die Experten wiesen darauf hin, dass das Meldeverfahren oft nicht richtig angewendet werde. Es werde in der Praxis als unkompliziert und pragmatisch dennoch befürwortet. Der Vorschlag für eine Bestimmung, dass Nachbarn sich nach Feststellung innert 14 Tagen melden müssen, wird aber nicht beantragt. Die bisherige Praxis mit dem Meldeverfahren solle übernommen werden.</p>	



143	Ablauf		<p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
144	Teilentscheid		<p>Wesentliche Neuerungen Der mit der neuen Regelung eingeführte Teilentscheid wird im gleichen Verfahren wie der Entscheid über das Baugesuch getroffen und ist dementsprechend auch in gleicher Weise verbindlich gültig und anfechtbar (Abs. 2). Der Teilentscheid ist gegenüber der geltenden Regelung des Vorverfahrens (Art. 91 und 92 BauG) verfahrensmässig aufwendiger. Aufgrund der verbindlichen Wirkung entspricht das neue Verfahren aber einem ausgewiesenen Bedürfnis der Praxis.</p> <p>Parlamentarische Beratung Auf Einsprachen von Dritten zu Fragen, die im Teilentscheid entschieden wurden, werde nicht eingetreten (sofern keine wesentliche Veränderung der Verhältnisse nachgewiesen wird). Die Frage der Visierung sei von der Einzelfrage abhängig. Bei umstrittener Erschliessung durch eine private Zufahrtsstrasse müsse diese im Gelände ausgesteckt werden, bei umstrittener Zonenkonformität nicht. Es müsste ausdrücklich geregelt sein, dass auch in solchen Fällen visiert bzw. eine Hinweistafel aufgestellt werden muss. Es wurden aber keine entsprechenden Anträge gestellt. Die Geltungsdauer des Teilentscheids entspreche jener der Baubewilligung (Art. 148 PBG). Zusammenhang zu Teilrechtskraft nach VRP: Die Teilrechtskraft gemäss Art. 51bis VRP führe zu einer Bewilligung, demgegenüber sei der Teilentscheid der Bewilligung vorgelagert. Der Teilentscheid sie eine erleichterte Feststellungsverfügung zu Gunsten des Bauherrn, weil der Frage, wann die Kosten für das Erreichen einer gestaltenden Verfügung mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden ist, aus dem Weg gegangen wird.</p>	
145	Vorbescheid	91; 92	<p>Wesentliche Neuerungen Es soll das Vorverfahren nach geltendem Recht weitergeführt werden. Art. 92 Abs. 3 BauG ist zwar nicht mehr im PBG, gemäss Botschaft ist</p>	



			<p>von den Behörden trotzdem eine ernsthafte Prüfung der Fragestellung zu gewährleisten. Vom Vorbescheid kann im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nur abgewichen werden, wenn neue Erkenntnisse vorliegen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
146	Baubewilligung - Voraussetzungen	87	<p>Wesentliche Neuerungen Es fallen nur solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Betracht, welche die Bewilligungsfähigkeit, den Umfang sowie die Gestaltung des Bauvorhabens selbst beeinflussen. So stellen beispielsweise im öffentlichen Recht begründete finanzielle Ausstände des Baugesuchstellers gegenüber der Gemeinde kein Hindernis dar, das die Verweigerung der Baubewilligung rechtfertigt.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
147	Auflagen und Bedingungen	87	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 ist ausführlicher als Art. 87 Abs. 2 BauG, inhaltlich gibt es jedoch keine Änderung. Mit Bedingungen und Auflagen (Nebenbestimmungen) zur Baubewilligung können nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden. Die Sicherstellung nach Abs. 2 tritt gemäss Botschaft zur primären baurechtlichen Pflicht hinzu und nicht an ihre Stelle. Der Pflichtige kann sich also nicht durch Erbringung der verfügbaren Sicherheitsleistung seiner Verpflichtung entziehen. Ist die primäre Pflicht erfüllt, so ist die geleistete Sicherstellung freizugeben (vorbehalten bleiben Dauerverpflichtungen). Die Sicherstellung wird geleistet mit finanziellen Garantien (z.B. Hinterlegung einer Kautions, einer Bankgarantie oder einer Bürgschaft). Der Betrag kann so bemessen werden, dass das Gemeinwesen im Fall einer notwendigen Ersatzvornahme Kostendeckung besitzt. Die Anordnung einer Sicherstellung setzt voraus, dass die Erfüllung der in Frage</p>	



			<p>stehenden Pflicht nach den Umständen des konkreten Falls oder nach allgemeiner Erfahrung als gefährdet erscheint.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wird ein Antrag auf Streichung von Abs. 2 nach Diskussion zurückgezogen. Beispiele für eine Sicherstellung sind: Der Neubau eines MFH setzt den Ausbau einer privaten Strasse voraus. In der Baubewilligung wird als Bedingung verfügt, dass das Haus erst nach der Erstellung der privaten Strasse bezogen werden darf. Wird das Haus gebaut, ohne die Strasse zu erstellen, kann mit der geleisteten Sicherstellung die Ersatzvornahme durchgeführt werden. Die Bewilligung für den Kiesabbau wird mit der Auflage erteilt, dass am Schluss die Wiederherstellung erfolgt. Da es sich um eine jahrzehntelange Nutzung handelt, könne der Kieswerkbetreiber Konkurs gehen. Es bestehe deshalb ein Interesse der Behörde an einer gewissen Sicherstellung. Ein Ersatzbau ausserhalb der Bauzone werde mit der Erlaubnis bewilligt, bis zur Fertigstellung des Neubaus im Altbau zu wohnen und diesen danach abzubrechen. Wenn der Abbruch nicht erfolgt, können die Abbruchkosten mit der geleisteten Sicherstellung bezahlt werden.</p>	
148	Geltungsdauer	88	<p>Wesentliche Neuerungen Die Geltungsdauer beträgt neu drei Jahre statt wie bisher ein Jahr. Die Baubehörde kann die Frist auf Gesuch hin einmal um zwei Jahre verlängern. Nach Art. 88 Abs. 3 BauG war eine zweimalige Fristerstreckung um ein Jahr möglich. Die Baubewilligung gilt während drei Jahren nach Eintritt der formellen Rechtskraft. Das Verlängerungsgesuch muss vor Ablauf der Frist gestellt und muss nicht weiter begründet werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde festgehalten, es bestehe ein Bedürfnis in der Praxis, ein Bauvorhaben in Etappen zu vollziehen. So könne z.B. erst der Verkauf des ersten EFH die Erstellung eines weiteren erlauben. Eigentumswohnungen in einer MFH-Überbauung verkaufen sich schlecht, weshalb</p>	<p>Mit dem neuen PBG wird die Geltungsdauer von Bewilligungen verlängert. Eine Übergangsregelung für die Anwendung dieser Bestimmung auf vor dem Inkrafttreten rechtskräftig erteilte Bewilligungen fehlt hingegen. (Art. 173 PBG ist nicht einschlägig, weil dieser nur die Frage regelt, nach welchem Recht die Rechtmässigkeit eines hängigen Baugesuchs zu beurteilen ist.)</p>



			<p>mit der Erstellung eines weiteren Hauses zugewartet werde. Die Bauarbeiten müssen aber gemäss Art. 151 PBG ohne Unterbrechung ausgeführt werden.</p>	<p>Bei der Regelung der Geltungsdauer einer Baubewilligung handelt es sich um eine Bestimmung des formellen Baurechts. Nach den allgemein gültigen intertemporalrechtlichen Grundsätzen sind Verfahrensvorschriften grundsätzlich mit dem Tag des Inkrafttretens anwendbar. Entsprechend ist für Baubewilligungen, die vor Inkrafttreten des PBG rechtskräftig geworden sind, deren Geltung aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens des PBG noch andauert, Art. 148 PBG unmittelbar anwendbar. Das bedeutet, dass beispielsweise für eine Bewilligung, die am 1. Januar 2017 rechtskräftig wurde, eine Geltungsdauer von drei Jahren ab deren Rechtskraft (d.h. ab dem 1. Januar 2017) gilt mit der Möglichkeit einer zusätzlichen Verlängerung um zwei Jahre. Denn die Bewilligung war - aufgrund der einjährigen Geltungsdauer nach BauG - am 1. Oktober 2017 noch nicht erloschen. Dasselbe gilt aber auch für rechtskräftige Bewilligungen, deren Geltungsdauer vor dem 1. Oktober 2017 nach Baugesetz rechtmässig verlängert wurde. Massgebend ist einzig, dass die Bewilligung im Zeitpunkt des Inkrafttretens des PBG</p>
--	--	--	---	---



				<p>noch nicht erloschen ist. So hat z.B. auch eine Bewilligung, die am 1. Januar 2015 rechtskräftig wurde, und die seither zweimal um jeweils ein Jahr rechtmässig verlängert wurde, eine Geltungsdauer von drei Jahren. Auch eine solche kann - in Anwendung von Art. 148 Abs. 2 PBG - um weitere zwei Jahre verlängert werden. Hingegen ändert sich für Baubewilligungen, deren Geltungsdauer vor dem 1. Oktober 2017 abgelaufen ist, nichts. Diese Bewilligungen sind erloschen und haben keinen Bestand mehr.</p>
149	Nachlaufende Baubewilligung	<p>Wesentliche Neuerungen Im BauG war keine entsprechende Bestimmung enthalten. Anzuhören ist im Genehmigungsverfahren nur noch, wer im Einspracheverfahren Einwände erhoben hat und in diesem Punkt betroffen ist. Wer das Baugesuch akzeptierte, obwohl die untergeordneten Punkte nicht bekannt waren, ist nicht mehr beschwert. Mit der Ausführung der untergeordneten Punkte darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung vorliegt.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>		
150	Bauausführung - Meldepflicht und Baukontrolle	<p>Wesentliche Neuerungen Die Meldepflicht und Baukontrolle war bisher in kommunalen Baureglementen geregelt, teilweise sehr detailliert. Die Ausgestaltung der Baue-tappen wird ganz der Praxis überlassen. Für die Übertragung der Bau-kontrolle auf Private wird die nach Lehre und Rechtsprechung notwendige gesetzliche Grundlage geschaffen.</p>		



			<p>Die Baubehörde kann die Baukontrolle selber durchführen. Sie kann sie im Rahmen der Selbstdeklaration auch der Bauherrschaft übertragen (Abs. 2). Die für die Selbstdeklaration verantwortliche Person gibt der zuständigen Stelle nach Vollendung der Bauarbeiten die Erklärung über die Einhaltung der Baubewilligung und der darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen ab. Damit die Selbstdeklaration ordnungsgemäss erfolgen kann, muss ein amtliches Formular zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p> <p>Verordnungsbestimmung Die wesentlichen Bauetappen gemäss Art. 150 Abs. 1 Bst. b PBG sind in Art. 23 PBV abschliessend aufgezählt. In Art. 24 PBV wird die Baukontrolle gemäss Art. 150 Abs. 2 PBG näher konkretisiert.</p>	
151	Unterbrechung der Bauarbeiten	88	<p>Wesentliche Neuerungen Die neue Regelung zielt darauf ab, «ewige Baustellen» zu unterbinden. Derartige Baustellen sind weder im Interesse der Öffentlichkeit noch der Nachbarschaft. Ewige Baustellen können in verschiedensten Formen auftreten. Beispielsweise können von einer Gesamtüberbauung mit drei Mehrfamilienhäusern lediglich zwei Mehrfamilienhäuser realisiert sein und für das letzte Haus fehlen die Finanzen. Oder bei einem bewilligten viergeschossigen Mehrfamilienhaus werden nur Untergeschoss und 1. Obergeschoss realisiert. Den unterschiedlichen Ausprägungen soll dadurch Rechnung getragen werden, dass die Baubehörde eine erteilte Baubewilligung ganz oder teilweise widerrufen kann, wenn die Bauarbeiten seit mehr als einem Jahr eingestellt bleiben oder nicht ernsthaft fortgesetzt werden (Abs. 1). Die neue flexible Regelung ermöglicht es beispielsweise, dass die Baubewilligung nur für jene Bereiche widerrufen wird, welche noch nicht realisiert sind. Wird eine Baubewilligung in einem bestimmten Bereich widerrufen und soll in einem späteren Zeitpunkt weitergebaut werden, ist</p>	



			<p>ein neues Baugesuch erforderlich. Der neue Bauherr ist dann frei, das Baugesuch in der ursprünglichen oder aber in einer abgeänderten Form einzureichen. So könnte beispielsweise anstelle eines ursprünglich viergeschossigen Gebäudes nur noch ein dreigeschossiges Gebäude realisiert werden. Wird kein neues Baugesuch eingereicht bzw. kann der hinterlassene Zustand nicht toleriert werden, ist ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten (vgl. Art. 161 PBG). Dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist die erforderliche Beachtung zu schenken. Die Anordnungen der Baubehörden müssen entsprechend angemessen sein (Abs. 2).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
152	Einsprachen und Rechtsmittel - Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege		<p>Wesentliche Neuerungen Verweis auf die verfahrensrechtlichen Bestimmungen im VRP betreffend Rekurs (Art. 40ff. VRP). Die bestehenden Vorschriften über das Einspracheverfahren werden ergänzt. Als Spezialbestimmungen gehen sie den Bestimmungen im VRP vor.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
153	Öffentlich-rechtliche Einsprache	83	<p>Wesentliche Neuerungen Bisher musste die Einsprache lediglich eingereicht werden. Neu ist, dass die Einsprache bei Einreichung auch bereits Antrag und Begründung enthalten muss. Speziell in Baubewilligungsverfahren mit einer Auflagefrist von 14 Tagen wird <u>auf Antrag</u> eine <u>einmalige</u> Nachfrist von 14 Tagen für Antragstellung und Begründung eingeräumt.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die Länge der Einsprachefrist (30 Tage vs. 14 Tage) sowie allfällige Fristverlängerungen (keine vs. 14 Tage vs. 30 Tage) waren umstritten. Die Streichung der im Entwurf noch enthaltenen Einsprachefrist von</p>	<p>Anders als die Regelung für das Rekursverfahren in Art. 47 und 48 VRP, wo die Rekursinstanz den Rekurrenten zur Rekursergänzung auffordert, wenn Antrag, Darstellung des Sachverhalts, Begründung oder Unterschrift fehlen, wird im Baubewilligungsverfahren neu nur noch auf Antrag hin eine einmalige Nachfrist von 14 Tagen zur Einspracheergänzung erteilt (Abs. 4).</p>



			<p>30 Tagen zugunsten einer kürzeren Einsprachefrist wurde kritisiert (problematisch bezüglich Ferienzeiten, Wahrung des rechtlichen Gehörs). Begründet wurde die kürzere Frist mit Verlängerungsoption schliesslich damit, dass die Baubewilligungsverfahren überwiegend ohne Einsprache vonstatten gingen und die 30-tägige Frist eine unnötige Verzögerung bedeuten würde.</p>	<p>Eine längere oder kürzere Frist als 14 Tage ist dabei nicht möglich, weil diese Nachfrist wie die Einsprachefrist eine gesetzliche Frist darstellt. Gesetzliche Fristen sind solche, deren Dauer im Gesetz selbst festgeschrieben ist. In Anwendung von Art. 30 Abs. 1 VRP können sie gemäss Art. 144 Abs. 1 ZPO nicht - auch nicht durch Übereinkunft der Parteien - erstreckt werden und haben bei Nichtbeachtung Verwirkungsfolge, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt (Art. 30bis VRP). Es können daher auch keine Notfristen mehr angesetzt werden wie bei richterlichen Fristen, die in Notfällen kumulativ oder alternativ mit Zustimmung der Gegenpartei auch nach einer letztmalig gewährten Fristerstreckung gewährt werden können (vgl. A. Staehelin, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm, 3. Aufl., Art. 144 N 5 ff.). Das heisst mit anderen Worten, dass anschliessend an die Nachfrist von 14 Tagen keine weitere Frist mehr gewährt werden kann.</p> <p>Im Säumnisfall bleibt für die säumige Partei einzig, nach Massgabe</p>
--	--	--	---	---



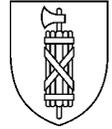
				<p>der Voraussetzungen von Art. 30ter VRP in Verbindung mit Art. 148 ZPO die Wiederherstellung der Frist zu verlangen (vgl. auch P. Reetz, Von der Erstreckung von Fristen, Zürich 2016, S. 490).</p> <p>Aus der parlamentarischen Beratung geht hervor, dass von der (bisher analog auch für das Einspracheverfahren geltenden) Regelung nach Art. 48 VRP bewusst abgewichen und die Erstreckung der Frist zur Nachreichung von Antrag und Begründung einer Einsprache nicht (mehr) ins Ermessen der zuständigen Gemeindebehörde gestellt, sondern ausdrücklich auf eine einmalige Verlängerung mit einer vorgegebenen Dauer von 14 Tagen begrenzt bleiben sollte (vgl. Prot. VoKo 15. Januar 2016 S. 49, 51 f., 53 und 55, und 26. Januar 2016 S. 29).</p> <p>Zwischenzeitlich wurde nun die Frage aufgeworfen, ab wann die vierzehntägige Nachfrist zu laufen beginne: ab dem letzten Tag der Auflage- und Einsprachefrist bzw. direkt an diese anschliessend, ab</p>
--	--	--	--	--



				<p>Eingang des Fristerstreckungsge- suchs bei der Gemeinde oder ab dem Tag, der auf die Zustellung der Fristerstreckung folgt. In der Bot- schaft und in der parlamentari- schen Beratung war diese Frage nicht explizit behandelt worden.</p> <p>Der Kommentator von Art. 153 PBG im Kommentar zum PBG (M. Möhr, in: Kommentar zum Pla- nungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Basel 2020, Art. 153 N 15) vertritt die Auffassung, dass die vierzehntägige Nachfrist mit Ablauf der vierzehntägigen Auflagefrist be- ginnt und dem Einsprechenden für Antragstellung und Begründung so- mit insgesamt 28 Tage zur Verfü- gung stehen (Auflagefrist zuzüglich unmittelbar anschliessende Nach- frist). Entsprechend sei nicht mass- gebend, ob der Antrag zur Anset- zung der einmaligen Nachfrist am Anfang oder am Ende der vierzehn- tägigen Auflagefrist gestellt werde. Die Herausgeber des Kommentars zum PBG (a.a.O., Art. 153 N 15) vertreten demgegenüber die Auf- fassung, dass gemäss Gesetzes-</p>
--	--	--	--	---



				<p>wortlaut die Nachfrist der Ansetzung bedarf und nach Art. 30 VRP i.V.m. Art. 142 Abs. 1 ZPO am Tag beginnt, der auf die Zustellung der Ansetzung folgt. Verlange der Einsprecher die Nachfrist bereits deutlich vor Ablauf der Auflagefrist – unter Umständen im Gesuch um Akteneinsicht –, sei ihm diese mit Fristbeginn am ersten Tag nach Ablauf der Auflagefrist anzusetzen.</p> <p>Die Rechtsabteilung teilt die Auffassung des Kommentators. Zum einen geht Art. 153 Abs. 3 PBG (ebenso wie Art. 41 Abs. 4 PBG) als Spezialvorschrift den Bestimmungen des VRP vor (vgl. Möhr, a.a.O., Art. 153 N 1 und 10; Chr. Bürgi, in: Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Basel 2020, Art. 41 N 18). Zum andern wird aber allgemein auch bei Anwendung von Art. 30 VRP i.V.m. Art. 142 ZPO bei Erreckung einer Frist nach Tagen grundsätzlich keine neue Frist begründet, sondern die bereits ange-setzte Frist um die entsprechende Anzahl Tage verlängert; der erste</p>
--	--	--	--	--



				<p>Tag der Erstreckung schliesst unmittelbar an die ursprüngliche Frist an (vgl. U.P. Cavelti, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxis-kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons St. Gallen (VRP), Zürich/St. Gallen 2020, Art. 30 N 136; B. Merz, in: Brunner/Gasser/Schwander [Hrsg.], ZPO Kommentar, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Art. 144 N 22). Die in der VoKo letztlich bestätigte Frist für die Einspracheergänzung von maximal 28 Tagen orientiert sich zudem an der (nicht erstreckbaren) Maximalfrist von 30 Tagen, wie sie Art. 41 Abs. 1 und 4 PBG für das Planverfahren vorsieht (s. Möhr, a.a.O., Art. 153 N 1, unter Verweis auf Prot. VoKo vom 15. Januar 2016 S. 5 Folie 3). Wäre der Eingang der behördlichen Bestätigung der Fristerstreckung massgebend, so würde dies zu im Einzelfall unterschiedlich verlängerten Nachfristen führen, da der Beginn der Nachfrist abhängig wäre vom Datum des Eingangs des Fristerstreckungsgesuchs bei der Behörde, der Dauer der Gesuchsbearbeitung und der Postzustellung sowie dem Zeitpunkt der Entgegennahme der</p>
--	--	--	--	---



				<p>Bestätigung der Erstreckung durch die Einsprechenden; allein aus der zu berücksichtigenden siebentägigen Abholfrist der Post würde eine entsprechende tatsächliche Verlängerung der gesetzlich auf vierzehn Tage beschränkten einmaligen Nachfrist resultieren. Dies würde jedoch klarerweise der Intention des PBG widersprechen, (auch) durch die Beschränkung von Fristen eine Verfahrensbeschleunigung herbeizuführen, wie im Rahmen der parlamentarischen Beratung wiederholt betont wurde (Prot. VoKo vom 15. Januar 2016 S. 49 ff.).</p> <p>Auch im Bereich der 30-tägigen Einsprachefrist im Planverfahren (Art. 41 PBG) muss die Einsprache zwingend innert Frist begründet eingereicht werden (Art. 41 Abs. 4 PBG); es besteht keine Möglichkeit, nachträglich die Einsprache zu ergänzen (Botschaft, S. 50).</p> <p>Die Möglichkeit zur Fristerstreckung für die Einspracheergänzung sollte ursprünglich auch für das Rechtsmittelverfahren wegfallen (Botschaft, S. 110). Diese Bemerkung in der Botschaft hat indessen</p>
--	--	--	--	--



				<p>keine Gültigkeit mehr. Sie rührt daher, dass ursprünglich im E-PBG vorgesehen war, gleichzeitig auch das VRP und namentlich die Art. 47 f. VRP zu ändern und die Erstreckungsmöglichkeit für die Rekursergänzung jener der Einsprache gemäss PBG anzunähern. Diese VRP-Änderung wurde indes im Rahmen der parlamentarischen Beratungen zum PBG fallen gelassen und von der PBG-Revision abgekoppelt. Im Rahmen des im Anschluss an die PBG-Revision erlassenen VIII. NG zum VRP wurden die Art. 47 f. VRP dann jedoch nicht geändert.</p> <p>Beim Erfordernis, dass die Einsprache bei Einreichung einen Antrag und eine Begründung enthalten muss (Abs. 3; vgl. dazu auch Art. 41 Abs. 4 PBG), wurde - in Abweichung von Art. 48 Abs. 2 VRP - bewusst auf das Erfordernis der Darstellung des Sachverhalts verzichtet. Somit müssen Einsprachen künftig keine Darstellung des Sachverhalts mehr enthalten. Sollte hingegen die Unterschrift auf der Einsprache fehlen, gilt weiter die Regelung von Art. 48 Abs. 2 und 3 VRP; die Einsprachebehörde hat</p>
--	--	--	--	---



				diesfalls dem Einsprecher unter Androhung der Säumnisfolge eine Nachfrist zu setzen, um die Einspracheschrift noch zu unterzeichnen.
154	Privatrechtliche Einsprachen im Baubewilligungsverfahren - nach Art. 684 ZGB	86	<p>Wesentliche Neuerungen Geltendes Recht wurde übernommen und wurde lediglich umformuliert. Art. 86 Abs. 2 BauG ist neu separat in Art. 157 Abs. 2 PBG geregelt. Nach dem Wortlaut kann sich diese privatrechtliche Einsprache einzig auf Art. 684 ZGB beziehen (und nicht auch auf Art. 685 ZGB). Das Urteil des Bundesgerichtes 5A_814/2014 vom 12. Dezember 2014 darf gemäss Botschaft vom 11. August 2015 nicht massgebend sein, in dem das BGer die gegenteilige Auffassung eines Einzelrichters des Kantonsgerichtes als nicht willkürlich bezeichnete.</p> <p>Parlamentarische Beratung Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss sich ein Einsprecher bereits vorab für einen Rechtsweg entscheiden. Wer Einsprache nach Art. 684 ZGB auch im öffentlich-rechtlichen Verfahren erhebt, dem bleibt der Zivilrechtsweg versperrt. Wer im Baubewilligungsverfahren keine Einsprache erhebt, kann den Zivilrechtsweg jederzeit beschreiten. Eine privatrechtliche Einsprache kann jedoch nur eine bauhindernde Wirkungen haben, wenn sie im öffentlich-rechtlichen Verfahren erhoben wird.</p>	
155	übrige privatrechtliche Einsprachen	84	<p>Wesentliche Änderungen Diese Regelung erfolgt nicht mehr wie bis anhin unter dem Titel Entscheid (Art. 84 Abs. 3 BauG in Verbindung mit Art. 89 BauG), sondern in einem selbständigen Artikel "übrige privatrechtliche Einsprachen". Die Regelung ist detaillierter. Zur Einleitung eines zivilrechtlichen Verfahrens wird neu eine Frist von 30 Tagen gewährt.</p>	



			<p>Parlamentarische Beratung Dieser Artikel fehlte noch im 1. und 2. Vernehmlassungsentwurf und wurde nachträglich infolge Anträge der VoKo vom 26.01.2016 eingefügt. Die Frist bot offenbar kein Anlass für Diskussionen.</p>	
156	Verfahren	84	<p>Wesentliche Neuerungen Abs. 1 (Gelegenheit zur Stellungnahme zu Einsprache) war bisher in Art. 84 Abs. 1 BauG "Entscheid" geregelt; neu in eigenem Artikel "Verfahren" geregelt. Neu ist, dass im Gesetz geregelt wird, dass die Baubehörde fakultativ eine Einspracheverhandlung durchführen kann.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
157	Entscheid	84	<p>Wesentliche Neuerungen Die Regelung entspricht geltendem Recht (Art. 84 Abs. 2 sowie Art. 86 Abs. 2 BauG). Inhaltlich stimmt auch Abs. 2 mit der bisherigen Regelung überein, dass über die Einsprache nach Art. 684 ZGB in einer gesonderten Verfügung gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung zu entscheiden ist. Nach gängiger Praxis reicht jedoch eine eigene Ziffer im Dispositiv aus. Dies soll auch weiterhin gelten.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	<p>Im Planverfahren ergehen die Genehmigung (durch das AREG) sowie die Festsetzung und der Einspracheentscheid (durch die Gemeinde) neu erstinstanzlich als Gesamtentscheid nach Art. 132 Abs. 3 i.V.m. Art. 133 Bst. f PBG. Sie sind gleichzeitig zu eröffnen und nur gemeinsam anfechtbar (s. dazu und zum genauen Verfahrensablauf die Bemerkungen RA zu Art. 38 PBG).</p>
158	Vollzug und Strafen - Vollzug - Zuständigkeit		<p>Wesentliche Neuerungen Keine. Die politische Gemeinde (im BauG noch als zuständige Gemeindebehörde bezeichnet) bleibt weiterhin zuständig für die Anordnung und den Vollzug von Zwangsmassnahmen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Kritik, dass für die Anordnung und Vollzug von Zwangsmassnahmen die</p>	



			politische Gemeinde zuständig sei (Fehlen der nötigen Distanz, Interessenkonflikte). Der Kanton sollte dafür zuständig sein; ein entsprechender Antrag wurde jedoch in der VoKo am 21.1.2016 klar abgelehnt. Abs. 2 wurde gestrichen, in welchem geregelt wurde, dass der Kanton die erforderlichen Massnahmen treffen könne, wenn die Gemeinde nicht aktiv werde. (Grund: Die Aufsichtspflicht des Kantons ist über das Gemeindegesetz [sGS 151.2; abgekürzt GG] geregelt; dementsprechend benötigt er keine besondere gesetzliche Grundlage im PBG.)	
159	Verwaltungszwang - Anordnungen	130; 131	<p>Wesentliche Neuerungen Neu werden in diesem Artikel die Anordnungen aufgelistet; explizit darin enthalten ist auch, dass die politische Gemeinde ein Benützungsverbot verfügen (was bislang gestützt auf Art. 18 VRP [vorsorgliche Massnahmen] erfolgte) oder eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs ansetzen kann. Den Gemeinden soll die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erleichtert werden. Die für den unrechtmässigen Zustand verantwortlichen Personen sind zur Mitwirkung verpflichtet. Mögliche Verfügungsadressaten sind der Bauherr als Verhaltensstörer wie auch der Grundeigentümer als Zustandsstörer. Der Entscheid darüber, wer zur Wiederherstellung konkret zu verpflichten ist, steht im pflichtgemässen Ermessen der Behörde. Für das Wiederherstellungsverfahren sind die Verfahrensvorschriften des Baubewilligungsverfahrens sachgemäss anwendbar. Demzufolge ist zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs i.d.R. das Anzeige- und Auflageverfahren insbesondere dann durchzuführen, wenn auf die Beseitigung unrechtmässig erstellter Bauten und Anlagen ganz oder teilweise verzichtet wird.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	In Art. 129 Abs. 1 BauG war normiert, dass Bauten und Anlagen, welche die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, durch den Eigentümer instandzustellen oder zu beseitigen sind. Nach Art. 129 Abs. 2 BauG konnte der Abbruch einer Baute oder Anlage verlangt werden, wenn sie nicht mehr benützt wird und wegen ihrer Baufähigkeit eine Gefährdung bewirkt oder verunstaltend wirkt. Die zuständige Gemeindebehörde erlässt die zur Beseitigung der Gefahr nötigen Verfügungen. Vor der Anordnung des Abbruchs setzt die zuständige Gemeindebehörde dem Eigentümer eine angemessene Frist, um die Baute oder Anlage so instandzustellen, dass sie weder eine Gefährdung noch eine Verunstaltung bewirkt (Art. 129 Abs. 3 BauG). Eine vergleichbar detaillierte Bestimmung ist



				<p>im PBG nicht mehr enthalten. Allerdings ist Art. 159 PBG - neben der ausdrücklich erwähnten Errichtung von Bauten und Anlagen - auch auf alle anderen Fälle anwendbar, in denen auf irgendeine Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Den früher in Art. 129 BauG geregelten Tatbeständen (Gefährdung und Verunstaltung durch Bauten oder Anlagen) lässt sich folglich auch mit Art. 159 PBG beikommen. Gefährden beispielsweise Bauten aufgrund ihres Zustands die öffentliche Sicherheit oder wirken sie deshalb verunstaltend, verletzen sie Art. 101 bzw. 99 Abs. 1 PBG. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann deshalb gestützt auf Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG verfügt werden.</p>
160	Kostenvorschuss und gesetzliches Grundpfandrecht	<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Dem Gemeinwesen steht für die entstehenden Kosten - worunter die gesamten Kosten der Ersatzvornahme fallen - der Vollzugsmassnahmen ein gesetzliches Pfandrecht zu. Die Dauer dieses Pfandrechts beträgt zehn Jahre ab Fälligkeit. Das zuständige Gemeinwesen kann alternativ oder zusätzlich zum Pfandrecht auch einen Kostenvorschuss verfügen. Die entsprechende Verfügung ist nach VRP anfechtbar und anschliessend vollstreckbar.</p> <p>Das gesetzliche Grundpfandrecht richtet sich gegen den Grundeigentümer. Mit der Möglichkeit, alternativ oder zusätzlich einen Kostenvorschuss zu verfügen, können die Kosten für die Ersatzvornahme auch beim Bauherrn als Verhaltensstörer eingefordert werden. Als mögliche</p>		



			<p>Verfügungadressaten von Wiederherstellungsmassnahmen kommen sowohl der Bauherr als Verhaltensstörer wie auch der (spätere) Grundeigentümer als Zustandsstörer in Frage. Im Gegensatz zu anderen Kantonen war dies im Baugesetz nicht geregelt, sondern nur im Strassen- und Wasserbaurecht.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die Einführung eines Grundpfandrechts war umstritten. Eine Streichung von Abs. 2 und 3 ("Dem zuständigen Gemeinwesen steht am Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht zu", "Dauer des Grundpfandrechts") wurde nur knapp abgelehnt. Zusätzlich gab es redaktionelle Anpassungen von "Kanton und politische Gemeinde" zu "zuständiges Gemeinwesen".</p>	
161	Anmerkungen im Grundbuch		<p>Wesentliche Neuerungen Die Baubehörde lässt eine dauerhafte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken (Abs. 1). Der Gegenstand einer Anmerkung ist die konkrete dauerhafte Eigentumsbeschränkung wie z.B. Befristungen von Baubewilligungen, Nutzungsbeschränkungen, Schutzverfügungen oder Verpflichtung zur Beseitigung einer baulinienwidrigen Baute, nicht aber Massnahmen, Auflagen oder Bedingungen. Fallen die Voraussetzungen für die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung dahin, hat die für die Eigentumsbeschränkung zuständige Behörde die Löschung der Anmerkung zu veranlassen (Abs. 2).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
162	Strafen - Strafbestimmung	132	<p>Wesentliche Neuerungen Neu ist, dass mit Busse bestraft wird, wer nicht nur ohne Bewilligung baubewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen erstellt, verändert oder abbricht, sondern auch wer sie ohne Bewilligung nutzt (Abs. 1 Bst. a). Zusätzlich in den Katalog aufgenommen wurde auch das Graben und</p>	



			<p>Absuchen nach archäologischen Objekten ohne Zustimmung der zuständigen kantonalen Stelle (Abs. 1 Bst. d).</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Art. 164 Abs. 2 E-PBG sah neu eine Busse bis Fr. 50'000.-- vor. Die Höhe der Busse in der Strafbestimmung war umstritten. An der Sitzung VoKo vom 21.01.2016 sprach man sich dann relativ deutlich für eine Senkung auf Fr. 30'000.-- aus, v.a. im Hinblick darauf, dass eine Erhöhung erst im Jahr 2006 stattgefunden hatte.</p> <p>Ebenso war unter Bst. e) neu auch vorgesehen, dass ein falsches Ausfüllen der amtlichen Formulare bzw. deren Nichtausfüllen für die baupolizeiliche Selbstdeklaration unter die Strafbestimmung fiel. VoKo und KR haben Bst. e) gestrichen mit der Begründung, eine Busse werde in diesen Fällen nicht als notwendig erachtet.</p> <p>In Abs. 2 wurde geregelt, dass in besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht und wiederholter schweren Wiederhandlung, das Höchstmass der Busse Fr. 200'000.-- beträgt. Widerrechtliche Gewinne würden nach den Bestimmungen des StGB eingezogen.</p> <p>Abs. 3 hielt fest, dass Versuch, Gehilfenschaft und Anstiftung strafbar seien.</p> <p>Abs. 4 wurde im Weiteren festgehalten, dass anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, einer Einzelfirma oder einer Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Für Bussen und Kosten haften die juristische Person, die Gesellschaft oder die Personengesamtheit solidarisch.</p> <p>In Abs. 5 wurde geregelt, dass Strafverfolgung und Strafe in zehn Jahren verjähren.</p> <p>An der Sitzung VoKo vom 21.01.2016 wurde ebenfalls die Streichung von Absatz 2 - 5 deutlich angenommen.</p> <p>Auch über die Beibehaltung von Abs. 2 - 5 wurde nochmals abgestimmt. Der Hintergrund dazu war, dass ein vollständiger Strafrechtskatalog in einem verwaltungsrechtlichen Erlass enthalten sein soll. Dieser Antrag wurde aber wiederum deutlich abgelehnt.</p>	
--	--	--	--	--



163	Meliorationsgesetz	<p>Wesentliche Neuerungen Das Meliorationsgesetz regelt die Güterzusammenlegung und die anderen gemeinschaftlichen Bodenverbesserungen (Art. 12 MelG). Neu wird es nun mit einem Art. 12bis ergänzt, gemäss welchem politische Gemeinde und Kanton anstelle oder neben einer Melioration auch einen SNP nach PBG erlassen können (Abs. 1). Ein entsprechendes Verfahren kann eingeleitet werden, wenn verschiedene Planungszwecke bestehen (Abs. 2). Gemäss Botschaft (S. 113) soll dies beispielsweise bei Schwemmlandaufschüttungen sinnvoll sein, da neben Interessen der Landwirtschaft auch solche des Wasserbaus, der Ökologie und des Materialabbaus abgedeckt werden müssen.</p> <p>Parlamentarische Beratung Im E-PBG war ursprünglich in Abs. 2 noch ein "insbesondere" vorgesehen, das gestrichen wurde, da ein SNP i.R. des Meliorationsgesetzes nur erlassen werden sollte, wenn dies gemäss PBG auch notwendig sei. Im KR gab es keine Bemerkungen.</p>	
164	EG-USG	<p>Wesentliche Neuerungen Die wichtigste Neuerung betrifft Art. 32 EG-USG. Neu wird keine abschliessende kantonale Regelung betreffend Zuweisung zu den Empfindlichkeitsstufen mehr getroffen sondern nur noch eine subsidiäre. Die Gemeinden haben somit die Möglichkeit, in ihrer Nutzungsplanung abweichende Regelungen vorzusehen. Dabei sind jedoch die Vorgaben der LSV (Art. 43 LSV) zu berücksichtigen. Selbstverständlich muss auch die Zonenbezeichnung ans PBG angepasst werden. Art. 44 EG-USG: Mit der Aufhebung des BauG erlischt die Grundlage für die Altautoverordnung. Im Zusammenhang mit ausgedienten Motorfahrzeugen können insbesondere abfallrechtliche Bestimmungen relevant werden. Gestützt auf Art. 41 EG-USG wäre grundsätzlich der Kanton zukünftig für den Vollzug zuständig. Mit der Änderung von Art. 44 EG-USG obliegt der Vollzug auch zukünftig den Gemeinden. Art. 54 EG-USG: Die maximale Bussenhöhe sollte ursprünglich ans</p>	



			<p>PBG (Art. 162 E-PBG) angepasst werden. Auch wenn die Bussenhöhe im PBG im Rahmen der parlamentarischen Diskussion auf Fr. 30'000.-- belassen wurde, gilt im Bereich des Umweltrechts neu eine Höchstgrenze von Fr. 50'000.--.</p> <p>Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde über die Zuweisung der Arbeitszone zur Lärmempfindlichkeitsstufe III (bisher Gewerbe-Industriezone) oder IV (bisher Industriezone) diskutiert. Es wurde festgestellt, dass die Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe IV für die Industrie weniger einschränkend sei und die Gemeinde differenzieren bzw. andere Regelungen treffen könne. Ein Vorschlag, wonach die Differenzierung (Arbeitszone I und II) bereits in Art. 32 EG-USG berücksichtigt werden sollte, wurde abgelehnt. Die übrigen Anpassungen waren unbestritten.</p>	
165	Strassengesetz		<p>Wesentliche Neuerungen Entsprechend Art. 23 und 26 PBG wird im StrG mit dem neuen Art. 39bis der ausdrückliche Verweis auf die Möglichkeit aufgenommen, anstelle des Planverfahrens nach StrG einen SNP nach PBG zu erlassen. Das SNP-Verfahren kann gemäss Art. 39bis Abs. 2 eingeleitet werden, wenn verschiedene Planungszwecke bestehen. Gemäss Botschaft (S. 114) ist ein SNP nach PBG beispielsweise dann sinnvoll, wenn in einem Dorfzentrum gleichzeitig ein Kreisel an einer öffentlichen Strasse, eine Lärmschutzanlage und eine Begegnungszone gebaut werden sollen. Weiter erfolgt eine Änderung von Art. 102 Abs. 1 lit. b StrG: das kommunale Reglement der Gemeinde kann neu nur noch Bestimmungen über die <i>Erhöhung</i> der Abstände für Gemeindestrassen und Kantonsstrassen enthalten (die Mindestabstände finden sich in Art. 104 StrG, der unverändert bleibt). Bisher konnte die Gemeinde bei Gemeindestrassen von den in Art. 104 StrG festgesetzten Abständen auch nach unten abweichen.</p>	



			<p>Die übrigen Änderungen beschränken sich auf redaktionelle Anpassungen (PBG statt BauG etc.).</p> <p>Parlamentarische Beratungen In der VoKo wurde beantragt, den im E-PBG noch enthaltenen Zusatz "insbesondere" zu streichen (vgl. auch die Anmerkung zu Art. 163 PBG). Es wurde bestätigt, dass ein SNP nur erlassen werden könne, wenn eben verschiedene Planungszwecke gegeben seien. Im KR gab es keine Bemerkungen.</p>	
166	Wasserbaugesetz		<p>Wesentliche Neuerungen Änderungen des Bundesrechts haben zur Folge, dass das WBG angepasst werden muss. So wird allgemein der Begriff "Renaturierung" unter Anpassung an den Text durch "Revitalisierung" ersetzt, weil ersterer zu weit geht (Rückführung des Flusses in den ursprünglichen, unverbauten Zustand) und dem Vorhaben oft nicht gerecht wird. Revitalisierung bedeutet dagegen lediglich, dass einzelne Aspekte des Flusses natürlicher werden.</p> <p>Im Speziellen werden folgende Bestimmungen des WBG angepasst: Art. 17 Abs. 1: Die Gden sind neu auch für die Projektierung von Revitalisierungsmassnahmen an den Gemeindegewässern und den übrigen Gewässern zuständig. Art. 21bis (neu): Neben dem Planverfahren nach Art. 21 WBG soll den Gden und dem Kanton künftig für wasserbauliche Massnahmen auch das Sondernutzungsplanverfahren gemäss PBG zu Verfügung stehen. Art. 52 und 55: Im Hinblick auf Planung und Ausführung von Revitalisierungsmassnahmen an Gewässern werden die Vorschriften über Kantons- und Bundesbeiträge angepasst.</p> <p>Parlamentarische Beratung Die VoKo beantragte in Bezug auf Art. 21bis WBG, dass das Sondernutzungsplanverfahren künftig ausschliesslich dann zum Tragen</p>	



			kommen soll, wenn es tatsächlich verschiedene Planungszwecke aufeinander abzustimmen gilt; ansonsten soll nur das Planverfahren nach Art. 21 WBG Anwendung finden.	
167	Energiegesetz		<p>Wesentliche Neuerungen Die Änderungen beschränken sich auf redaktionelle Anpassungen (PBG statt BauG, SNP statt Überbauungs- und Gestaltungsplan...).</p> <p>Parlamentarische Beratungen Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
168	Vollzugsgesetz zur eidg. Gewässerschutzgesetzgebung		<p>Wesentliche Neuerungen Art. 40 und 40bis (neu): Mit der Präzisierung (Art. 40) und Ergänzung (Art. 40bis) der Verfahrensvorschriften über die Sanierung der durch Wasserentnahmen beeinträchtigten Fliessgewässer wird die vom zuständigen AFU für diese Fälle entwickelte Praxis ins Gesetz aufgenommen. Art. 40ter (neu) bestimmt, dass die Gden für die Einhaltung der Vorschriften über die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume zuständig sind. Art. 40quater (neu) regelt Zuständigkeit und Verfahren für die Sanierung von Fliessgewässern, die durch Schwall und Sunk übermässig belastet sind. Art. 40quinquies (neu) regelt Zuständigkeit und Verfahren für die Sanierung von Fliessgewässern, bei denen der Geschiebehaushalt durch bestehende Anlagen erheblich beeinträchtigt ist. Art. 40sexies (neu) bestimmt, dass die Verfahren über die Sanierungen beeinträchtigter Fliessgewässer nach Art. 40 ff. GSchVG und über die Anordnung und Durchsetzung von Massnahmen zugunsten der Fischerei bei bestehenden Anlagen nach Art. 10 BGF nach Möglichkeit zu koordinieren sind.</p> <p>Parlamentarische Beratung keine inhaltliche Diskussion</p>	



169	Steuergesetz		<p>Wesentliche Neuerung Art. 137 Abs. 1 StG wird mit einem neuen Bst. h ergänzt und ist Folge der Einführung einer Mehrwertabgabe. Als anrechenbare Aufwendungen, die von den Anlagekosten abgezogen werden können, zählen neu auch die Mehrwertabgaben nach dem PBG (Vermeidung einer Doppelbesteuerung; vgl. auch Art. 5 Abs. 1sexies RPG und Botschaft, S. 116).</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
170	Fischereigesetz		<p>Wesentliche Neuerungen In Art. 7 Abs. 2 Ziff. 4 muss der Verweis auf das BauG angepasst werden. Mit Art. 7a (neu) wird das Fischereigesetz durch eine Bestimmung betreffend das Vorgehen bei der Planung, Anordnung und Durchsetzung von Sanierungsmassnahmen bei bestehenden Anlagen nach Art. 10 BGF ergänzt.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	
171	EG-ZGB		<p>Wesentliche Neuerung Art. 112 EG-ZGB, der die Inanspruchnahme nachbarlichen Bodens nach Art. 695 ZGB regelt, wird aufgehoben. Im Weiteren werden in Art. 167 Abs. 2 Ziff. 6 EG-ZGB Forderungen, für die im PBG ein Pfandrecht eingeräumt wurde, als gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Pfandrechten vorgeht, festgelegt.</p> <p>Parlamentarische Beratungen Ursprünglich war in Art. 152 und 153 E-PBG eine umfassendere Regelung der "Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken" vorgesehen (Berechtigung und Voraussetzungen, Vorgehen, Verweis von Schadenersatzansprüchen ins Enteignungsverfahren), die weiter ging als Art. 112 EG-ZGB, weshalb letztere Bestimmung aufgehoben werden sollte</p>	



			(Botschaft S. 117). VoKo und KR haben aber für eine Streichung von Art. 152 und 153 E-PBG gestimmt mit der Begründung, diese Frage solle im Rahmen der Revision des EG-ZGB geklärt werden. Der Antrag der Regierung, bei einer Streichung von Art. 152 und 153 E-PBG auf die Streichung von Art. 112 EG-ZGB zu verzichten, wurde von der Regierung während der Beratung im Kantonsrat wieder zurückgezogen. Über den Antrag der Regierung solle im Rahmen der Revision des EG-ZGB beraten und abgestimmt werden.	
172	Aufhebung bisherigen Rechts	Wesentliche Neuerungen Mit dem PBG werden das BauG und das VKoG aufgehoben. Die Bestimmungen des VKoG werden ins PBG bzw. in die Verordnung übernommen. Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.		
173	Übergangsbestimmungen - Baubewilligungsverfahren	Wesentliche Neuerungen Als neuer Grundsatz gilt nach Abs. 1: Die Beurteilung der bei Vollzugsbeginn des PBG hängigen Baugesuche erfolgt nach jenem Recht, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheides der Baubewilligungsbehörde gültig ist. Dies entspricht der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung (1C_23/2014 vom 24. März 2015 Erw. 4.2). Etwas anderes gilt nur, wenn innert drei Monaten eine Planungszone aufgelegt wird (Art. 45 Abs. 2 PBG). Abs. 2 sieht die Anwendung neuen Rechts nur für den Fall vor, als dieses für die Baugesuchsteller günstiger ist. Parlamentarische Beratung In der VoKo wurde kurz diskutiert, wieso der Zeitpunkt des Entscheides massgebend ist und nicht jener der Einreichung des Baugesuchs; daraus resultierte jedoch kein Änderungsantrag. Weiter beschloss die VoKo, den ursprünglich vorgesehenen Art. 176 Abs. 3 E-PBG ersatzlos zu streichen. Dieser sah vor, dass die nach		



		<p>dem bisherigen Recht erlassenen Nutzungspläne und Bauvorschriften bis zur Anpassung an das neue Recht angewendet werden und Bestimmungen des PBG, die gegenüber dem bisherigen Recht weitergehende Baumöglichkeiten zulassen, erst nach Anpassung der Nutzungspläne und Bauvorschriften angewendet werden. Die VoKo war der Meinung, dass erstens der generell geltende Grundsatz, dass nach bisherigem Recht erlassene Nutzungspläne und Bauvorschriften solange weiter gelten, bis sie an das neue Recht angepasst werden, keiner besonderen Erwähnung im PBG bedarf. Zweitens sah die VoKo in der Vorschrift von Art. 176 Abs. 3 E-PBG, wonach Bestimmungen des PBG, die gegenüber dem bisherigen Recht weitergehende Baumöglichkeiten zulassen, erst nach Anpassung der Nutzungspläne und Bauvorschriften angewendet werden, einen Widerspruch zu Art. 176 Abs. 2 E-PBG.</p> <p>Ausführliche Erläuterung des Artikels im Kreisschreiben vom 8. März 2017.</p>	
174	Planerlassverfahren	<p>Wesentliche Neuerung Art. 174 bestimmt, dass auf Nutzungspläne, die bei Vollzugsbeginn des PBG nach Art.29 BauG bereits öffentlich aufgelegt haben, das bisherige Recht angewendet wird. Entgegen dem Grundsatz, wonach ohne anderslautende Regelung ein Planerlass nach dem Recht im Zeitpunkt seines Ergehens beurteilt wird, stellt Art. 174 für das Nutzungsplanverfahren also auf das Recht im Zeitpunkt der Auflage ab. Das hat zur Folge, dass kommunale Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten des PBG öffentlich aufgelegt haben, noch nach dem geltenden Recht beurteilt werden. Dies wiederum bedingt, dass solche Rahmennutzungspläne innert 10 Jahren an das PBG angepasst werden müssen (vgl. Art. 175 PBG). Vorbehalten bleibt abweichendes Bundesrecht.</p> <p>Parlamentarische Beratung Der Artikel war unumstritten. Es gab keine Wortmeldungen.</p>	



			Ausführliche Erläuterung des Artikels im Kreisschreiben vom 8. März 2017 .	
175	Rahmennutzungspläne		<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Abs. 1: Bestimmt, dass Rahmennutzungspläne innert zehn Jahren an das neue Recht angepasst werden müssen.</p> <p>Abs. 2: Für das Verfahren – wenn die Regierung anstelle der politischen Gemeinde die Anpassungen vornehmen muss – ist das Verfahren der kantonalen Sondernutzungspläne massgebend. Dies gilt auch für die Rechtsmittel.</p> <p>Abs. 3 wurde durch die VoKo neu eingefügt. Dadurch soll eine Bestimmung geschaffen werden, damit die bisherigen Zonenpläne nicht erneut aufgelegt werden müssen, wenn inhaltlich keine Veränderungen gemacht werden. Die bestehenden Zonenpläne sollen in die neue Nomenklatur überführt werden können, ohne dass sie zwingend aufgelegt werden müssten.</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Das E-PBG sah folgende Bestimmung vor: "Sie [Zonenpläne und BauR] werden bis zu ihrem Vollzugsbeginn angewendet, soweit sie dem unmittelbar anwendbaren neuen Recht inhaltlich nicht widersprechen." In der VoKo wurde dieser Absatz (ohne grosse Diskussion) gestrichen. Die Regelung sei verunklarend und könne ersatzlos gestrichen werden.</p> <p>Abs. 2 wurde dahingehend klargestellt, dass lediglich die "notwendigen" Anpassungen beschlossen werden können. Diese Anpassung soll jedoch nicht als Einschränkung sondern als Präzisierung bzw. Klarstellung verstanden werden und die Gemeindeautonomie unterstreichen. Die Bestimmung soll ohnehin nur in Ausnahmefällen Anwendung finden und dazu dienen, eine Blockadesituation zu lösen.</p> <p>Als Vorlage für Abs. 3 diente eine Regelung im Kanton BE wo es ein geringfügiges Zonenplanänderungsverfahren gibt, wenn keine materiellen Änderungen vorgesehen sind bzw. wenn reine formelle Anpassungen erfolgen. Zum Bedarfsnachweise für diese Bestimmung wurde in der</p>	



			<p>VoKo verschiedentlich auf die notwendigen Anpassungen der Legende des Zonenplans, wegen der neuen Zonenbezeichnungen verwiesen. Die Umstellung auf das neue Recht soll möglichst unbürokratisch erfolgen. Jedoch wurde auch geltend gemacht, dass es sehr umstritten sei, was eine damit zusammenhängende materielle Änderung sei und was nicht.</p> <p>Ausführliche Erläuterung des Artikels im Kreisschreiben vom 8. März 2017.</p>	
176	Schutzinventare		<p>Wesentliche Neuerungen</p> <p>Schutzinventare sollen innert 15 Jahren ab Vollzugsbeginn erlassen oder an das neue Recht angepasst werden (Abs. 1). Da der Erlass eines Schutzinventars jedoch für die Gemeinden fakultativ ist, kann es auch keine zwingende Frist diesbezüglich geben.</p> <p>Allerdings gilt wohl ein ex-lege-Schutz für Baudenkmäler und archäologische Denkmäler bis ein Schutzinventar vorliegt oder eine Schutzverordnung, die nicht älter als 15 Jahre ist (Abs. 2).</p> <p>Nach Ablauf dieser 15 Jahre kann das zuständige Departement anstelle der politischen Gemeinde Schutzinventare erlassen. Die Bestimmungen über das Verfahren für den Erlass der kantonalen Sondernutzungspläne werden sachgemäss angewendet (Abs. 3).</p> <p>Parlamentarische Beratung</p> <p>Im Rahmen der VoKo wurde die Übergangsfrist von 10 auf 15 Jahre verlängert, da dies der normale Planungshorizont sei. Zudem musste aufgrund des Wahlmodells (Schutzinventar oder Schutzverordnung) die Bestimmung angepasst werden. Dabei wurde jedoch fälschlicherweise nur Abs. 2 (und nicht auch Abs. 1 und evtl. 3) angepasst.</p> <p>Ausführliche Erläuterungen im Kreisschreiben vom 8. März 2017</p>	
177	Vollzugsbeginn		<p>Der Vollzugsbeginn wurde von der Regierung auf den 1. Oktober 2017 festgelegt.</p>	

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ANJF	Amt für Natur, Jagd und Fischerei
AREG	Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Art.	Artikel
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; aufgehoben per 1. Oktober 2017)
BauR	Kommunales Baureglement
BBl	Bundesblatt
BDE	Entscheid des Baudepartementes
BehiG	Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2002 (SR 151.3)
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes (amtliche Sammlung)
BGer	Bundesgericht
Bst.	Buchstabe
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heisst
EFH	Einfamilienhaus / Einfamilienhäuser
EG-USG	Einführungsgesetz zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung vom 19. April 2011 (sGS 672.1)
EG-WaG	Einführungsgesetz zur eidgenössischen Waldgesetzgebung vom 29. November 1998 (sGS 651.1)
EG-ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 3. Juli 1911 (sGS 911.1)
EntG	Enteignungsgesetz vom 31. Mai 1984 (sGS 735.1)
E-PBG	Gesetzesentwurf für ein neues Planungs- und Baugesetz der Regierung vom 11. August 2015
E-PBV	Entwurf der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (jeweils aktuelle Version)
ErmV	Ermächtungsverordnung vom 4. Januar 2011 (sGS 141.41)
Erw.	Erwägung
f.	folgend
ff.	fortfolgend
FFF	Fruchtfolgeflächen
GG	Gemeindegesezt vom 21. April 2009 (sGS 151.2)
GGs	Gesetz über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 9. November 2000 (sGS 814.1)
GöV	Gesetz über den öffentlichen Verkehr vom 17. November 2015 (sGS 710.5)
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
GSchVG	Vollzugsgesetz zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung vom 11. April 1996 (sGS 752.2)
GVP	St.Gallische Gerichts- und Verwaltungspraxis
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
JuMi	Juristische Mitteilungen der Rechtsabteilung des Baudepartementes

KEG	Kulturerbengesetz vom 15. August 2017 (sGS 277.1)
KFG	Bundesgesetz über die Kulturförderung vom 11. Dezember 2009 (SR 442.1)
KR	Kantonsrat
MelG	Meliorationsgesetz vom 31. März 1977 (sGS 633.1)
MFH	Mehrfamilienhaus / Mehrfamilienhäuser
N	Note
NG	Nachtragsgesetz
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451)
Nr.	Nummer
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
OR	Bundesgesetz über das Obligationenrecht vom 30. März 1911 (SR 220)
öV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 27. April 2016 (sGS 731.1)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
RR	Regierungsrat
Rz.	Randziffer
S.	Seite
SchutzV	Schutzverordnung
SNP	Sondernutzungsplan / -pläne
sog.	so genannt
StG	Steuergesetz vom 9. April 1998 (sGS 811.1)
StrG	Strassengesetz vom 12. Juni 1988 (sGS 732.1)
SVG	Strassenverkehrsgesetz vom 19. Dezember 1958 (SR 741.01)
TBA	Kantonales Tiefbauamt
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
usw.	und so weiter
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
VE	Verkehrsintensive Einrichtungen
VerwGE	Urteil des Verwaltungsgerichtes
VerwGer	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VGS	Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung vom 5. Dezember 2000 (sGS 814.11)
VKG	Verordnung über Kantonsbeiträge an Erhaltung und Pflege schützenswerter Kulturgüter vom 15. Dezember 2015 (sGS 275.12)
VKoG	Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen vom 18. Juni 1998 (sGS 731.2)
VKoV	Verordnung über die Verfahrenskoordination und Fristen in Bausachen vom 24. November 1998 (sGS 731.21)
VL	Vernehmlassung
VoKo	vorberatende Kommission
VRK	Verwaltungsrekurskommission
VRP	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Mai 1965 (sGS 851.1)
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WBG	Wasserbaugesetz vom 17. Mai 2009 (sGS 734.1)
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)

Kanton St.Gallen
Baudepartement

Generalsekretariat

Ziff.	Ziffer
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung (SR 272)